



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5197

**об оценке справедливой стоимости земельных участков, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов
индивидуальной жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта:
Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный
район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 26.07.2025г.

Дата составления отчета: 26.07.2025г.

Казань 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	26
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	29
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	41
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	48
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	60
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ	62

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием №190 нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 26.07.2025г.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков, по состоянию на 26.07.2025г. составляет с учетом округления:

**161 481 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча) рублей¹,
а именно:**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1976	6 841	6 832 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 154 855 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1978	154 855	154 649 000
Итого:		161 696	161 481 000

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

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

Оценщик

 Носова И.П.

¹ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Недвижимое имущество в составе: 1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154 855 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	26.07.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 26.07.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	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. Оценка проводится без проведения осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с

	целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническое задание №190
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6841 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154855 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	26.07.2025г.
Дата осмотра	Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком.
Дата составления отчета	26.07.2025г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1976	Не применялся	Не применялся	6 831 883	6 832 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 154 855 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1978	Не применялся	Не применялся	154 648 624	154 649 000

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 26.07.2025г. округленно составляет:

**161 481 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча) рублей³,
а именно:**

³ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1976	6 841	6 832 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 154 855 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1978	154 855	154 649 000
Итого:		161 696	161 481 000

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

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

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039003-1 от 19.06.2024г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2681786408 от 17.09.2024г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2024г. по 01.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; - Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об

	оценке.
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

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

4.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

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

4.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

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

4.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами

местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

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

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

- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО.

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

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

обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору

за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
- 10.Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- 11.Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
- 12.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
- 13.«Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
- 14.«Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
15. Статриелт – Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
- 16.Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объектами оценки являются:

1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6841 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище;

2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154855 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей 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».

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

- Выписка из ЕГРН от 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421
- Выписка из ЕГРН от 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007

7.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение	
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6841 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище;	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154855 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Площадь	6841	154855
Кадастровый номер	16:24:150301:1976	16:24:150301:1978
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность 16:24:150301:1976-16/130/2024	Общая долевая собственность №6:24:150301:1978-16/130/2024-1
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421	Выписка из ЕГРН 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007

Показатель	Значение	
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:24:150301:1976-16/130/2024-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	Доверительное управление № 16:24:150301:1978-16/130/2024-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890

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

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

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

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

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

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеют обременение прав в виде доверительного управления.

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в с. Столбище Столбищенского сельского поселения Лаишевского района Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

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

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

Уголь

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

По состоянию на 2005 год в Татарстане разведано 29 подземных месторождений пресных вод с запа-

сами примерно 1 млн кубометров/сутки, для промышленного освоения подготовлено примерно треть запасов.

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

Экология

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

Население

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

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Лаишевский муниципальный район⁴ - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению, ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-

⁴ <https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm>

востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район⁵ был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

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

Столбищенское сёльское поселение⁶ — муниципальное образование в Лаишевском районе Татарстана Российской Федерации. Административный центр — село Столбище. Численность населения 4208 чел.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 28-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Лаишевский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе».

В состав сельского поселения входят с. Столбище и с. Усады.

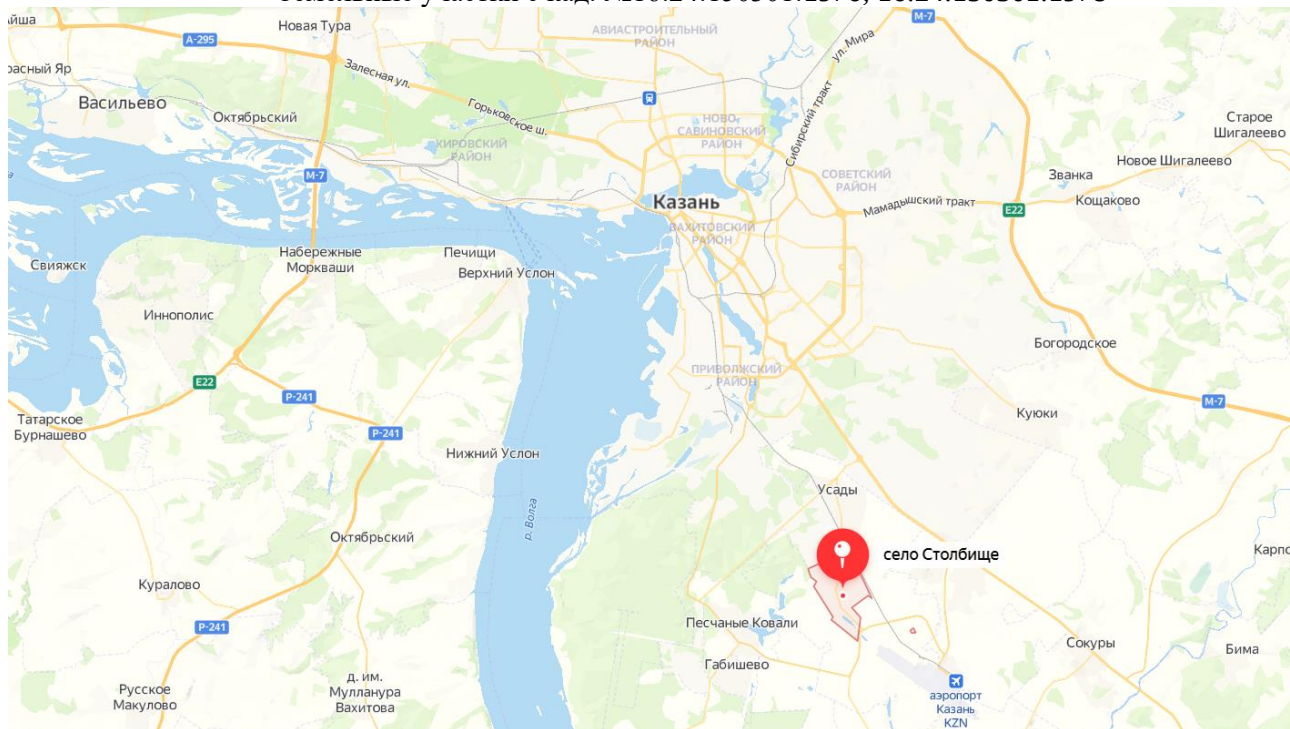
Через оба села до Казани ходят автобусы №197 (из аэропорта через сёла Большие и Малые Кабаны), 559 (из посёлка Тетеево), 528 (из села Нармонка), 118 (из села Кошмаково), 509 (из села Атабаево) и №103 (из посёлка Троицкий).

Расстояние д. г. Казани 19 км.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Земельные участки с кад. №16:24:150301:1976; 16:24:150301:1978

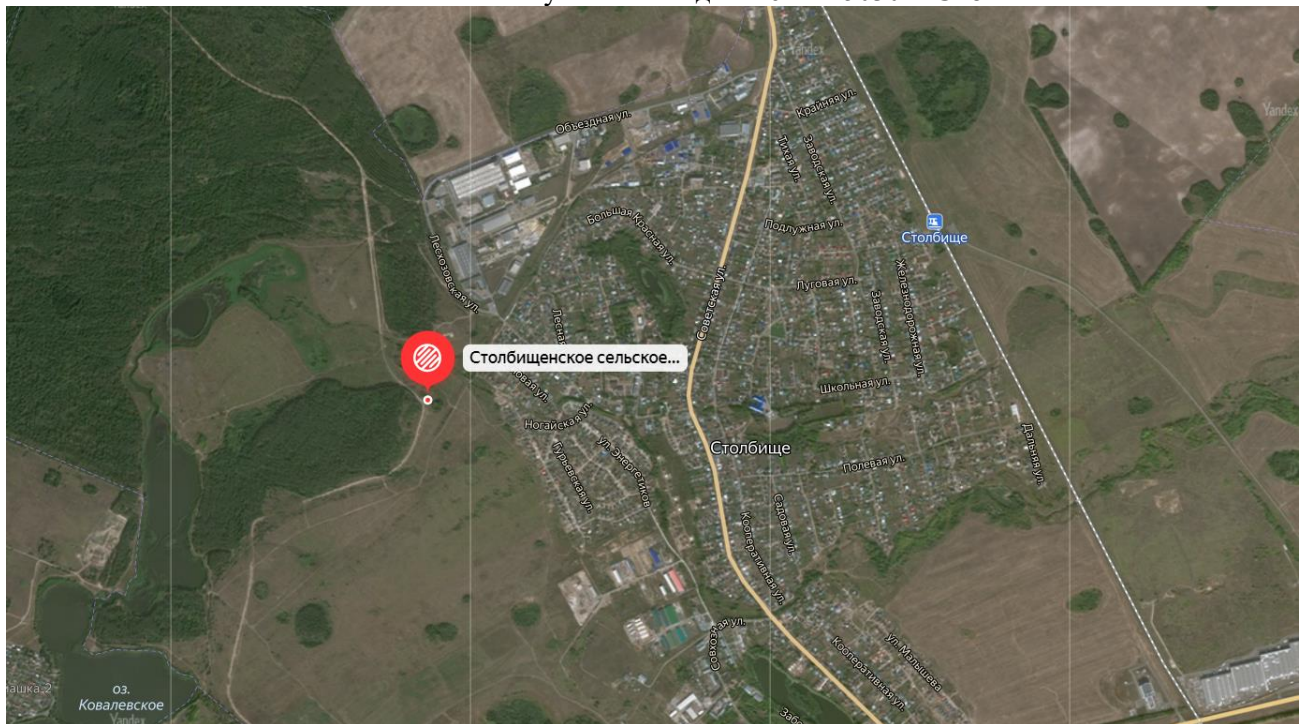


5 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%B8%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

6

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%B1%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_\(%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%B1%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_(%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD))

Земельный участок с кад. №16:24:150301:1976



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1976 (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Участки 55.647737 49.189590

Земельный участок 16:24:150301:1976

Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище

Размещение домов индивидуальной жилой застройки

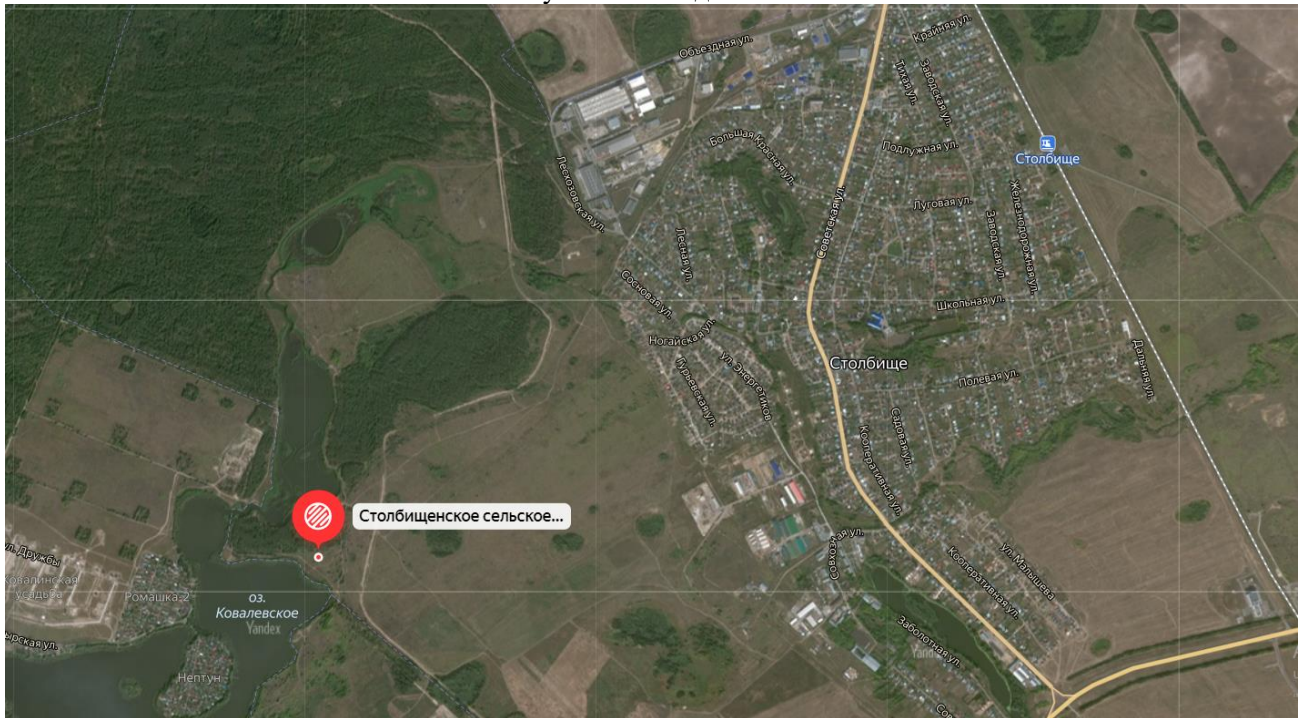
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:150301:1976
Кадастровый квартал:	16:24:150301
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь: уточненная:	6 841 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-
дата применения:	-

30 м

ПКК © Росреестр 2010-2024

Земельный участок с кад. №16:24:150301:1978



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1978 (<https://pkk.rosreestr.ru>)

← pkkreestr.ru

Участки 16:24:150301:1978

Земельный участок 16:24:150301:1978

Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище

Размещение домов индивидуальной жилой застройки

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	16:24:150301:1978
Кадастровый квартал:	16:24:150301
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь уточненная:	154 855 кв. м
Статус:	Учетный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-
дата применения:	-
Состав:	Контуры МКЗУ

Публичная кадастровая карта

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

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

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

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

8.2. Прочие допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Ограничения оценки

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

2. Оценка проводилась без осмотра Объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

		22/21		23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2		+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7		+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0		+6,1	+7,3	+8,4

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-май 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,3
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+5,5

8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 44,7 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+2,0
9.	Грузооборот транспорта – 2 328,8 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 195,6 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+1,0
11.	Оборот розничной торговли – 23,9 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,3
12.	Оборот общественного питания – 1,6 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,3
13.	Объем платных услуг населению – 7,9 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,2
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+5,6
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.25	+23,4	+5,4	0,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,9
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.25	+23,9	+17,6	+12,6
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+24,2
17.	Международные резервы (ЗВР), на 20.06.25г: 687,2 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+15,9
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за 1 кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-1,29 трлн. руб.
20.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0	нет данных
21.	Государственный внешний долг, на 01.06.25г. 54,1 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+2,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
22.	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г., %	6,25	21,0	20,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	78,65
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	68,94

Состояние и перспективы российской экономики

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

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых «войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её

дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета,

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

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

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

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек.

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

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.07.2025 года.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в

соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.⁷

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

⁷ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁸

В таблице 5 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 9.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов для жилищной застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Активные рынки недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан	
Количественные характеристики	Земельные участки площадью более 1000 кв. м	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: незастроенные земельные участки под жилищную застройку, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан, сопоставимо с объектом оценки.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

⁸ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Таблица 9.2. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 770	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду.Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	100 000	170 000 000	1 700	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAA wEfAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	250 000	500 000 000	2 000	Продаются участки ИЖС в селе Кирби , у озера. И на верхнем плато . Три поля общей площадью в 25 Га . Можно по отдельности : 1 поле - 12Га 2поле- 11 Га 3 поле - 2 Га . Предложение для оптового покупателя : торг Участки выделены по 10 соток и больше Цена за сотку 200 тыс руб!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_izhs_4041710964
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Кзыл-Иль, коттеджный пос. Тургай 2	36 300	79 860 000	2 200	Продаются земельные участки ИЖС для строительства авторского, закрытого коттеджного посёлка. Уважаемые инвесторы и застройщики! Предлагаем вам уникальную возможность приобрести территорию с уже готовыми коммуникациями и инфраструктурой для организации премиального поселка на 34 дома. Идеальное расположение: 23 км от РКБ по Оренбургскому тракту. Уже через месяц начинается расширение Оренбургского тракта до 4 полос, со строительством обхода села Сокуры. Добираться до поселка можно будет по скоростной трассе без светофоров и пробок. До поселка комфортная асфальтированная дорога вдоль леса. Эксклюзивный дизайн: возможность разработать и воплотить именно ваши архитектурные решения, что обеспечит уникальный и неповторимый облик вашего поселка. Закрытая инфраструктура: одно из главных преимуществ, это возможность сделать полностью закрытую территорию с отдельным въездом с асфальта. Экологическая чистота: поселок окружен большим лесом, в пешей доступности река Мёша. Коммуникации: вам не нужно тратить время на подведение коммуникаций, все участки уже газифицированы и электрифицированы, к ним подведена асфальтированная дорога. Документация: все документы уже готовы, земля переведена и размежевана на 34 земельных участка площадью от 10 до 11 соток, согласован проект планировки территории и присвоены адреса. Инфраструктура: мы уже начали строить сетевой магазин площадью 500 м2, в октябре запускается частный детский садик. В поселке предусмотрено светодиодное освещение улиц. Мы приглашаем вас на просмотр участков. Готовы ответить на все ваши вопросы и предоставить дополнительную информацию. Не упустите шанс стать частью уникального проекта! Свяжитесь с нами.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_izhs_3500198126
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение	8 030	15 000 000	1 868	Земельный участок ИЖС под коммерческую недвижимость. Лаишевского р-на. О. Принадлежит на праве собственности 1 физическому лицу. Без задолженностей, обременений и арестов. ● кадастровый номер 16:24:060201:XXXX а участке проходит оптико-волоконный кабель "Вымпелком", газовая труба, ЛЭП 10кВ. См на схеме. Доступные ВРИ: ✓ Индивидуальные жилые дома с приусадебными ЗУ; ✓ Блокир	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot_izhs_3840273915

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				ванные односемейные дома с участками; ✓ Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.; ✓ Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальные участки Участок расположен по левой стороне от перекрестка на село по трассе в сторону Лаишево из Казани. С удобной выездной дислокацией (на трассу Р-239). ГПЗУ на руках, обращайтесь - перешлю. Участок продаётся целиком. Разумный торг не исключается. ! Имеются другие варианты \$ Ищем инвестора \$ под выкуп ЗУ, квартир для последующей реализации	
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы	800 000	1 200 000 000	1 500	Предлагаем вашему вниманию земельный участок под строительство коттеджного поселка на берегу реки Кама. До береговой линии 350 метров, до Казань Марина 2,2 км. Перспективная локация, развитая инфраструктура, хорошая транспортная развязка. Земельный участок размежеван на 659 участков (от 9,5 соток до 24). Земельный участок под жилую застройку - 70 га, земельный участок под дороги - 10 га. Социальная инфраструктура (садик, школа, магазины). Также в пул объекта входит 88 га земельный участок сельхозназначения, вспомогательный участок-под парк, площадку для спорта. Коммуникации: - газ по границе участка, - электричество- заведено, - водоскважина, -канализация-септик. По всем вопросам обращайтесь к менеджеру -Эльза. брокер компании DiGroup недвижимость и финансы	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_ga_izhs_7448254632?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5JitiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiI3Nzhlb2ZuWk1DZnlCSFJ5Ijt9JHAEOz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	128 000	259 000 000	2 023	Продается земельный участок ИЖС в 5 минутах от Казани! Идеальное предложение для застройщиков и инвесторов — участок в 5 минутах от города в живописном месте, идеально подходящий для строительства коттеджного поселка. **Преимущества участка:** - **Участок ровный без холмов и возвышенностей** - **Все коммуникации уже подведены** - **Технические условия и согласования с органами получены** - **Примерный план межевания прилагается** - **Удобные подъездные пути, идеальный асфальт до участка** - **В шаговой доступности — живописное озеро, лес** **Почему это выгодно?*** - Участок расположен всего в 5 минутах езды от Казани — отличная транспортная доступность! - Перспективное направление для развития коттеджного поселка , рядом с городом — аналоги 500-550 тыс за сотку, высокий спрос на загородную недвижимость вблизи города. - Готовый пакет документов — выходите на сделку быстро и без лишних хлопот. **Успейте приобрести участок в одном из самых привлекательных мест для инвестиций!*** Подробную информацию, план межевания и консультацию предоставим по запросу при личной встрече. Звоните и бронируйте просмотр уже сегодня!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_izhs_7458288702?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5JitiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJrVnkN3QzN1ODdpUjdVSVPsljt9xpQy8T8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	100 000	170 000 000	1 700	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAAA wE fAOD YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5JitiOjE7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение	410 100	907 000 000	2 212	Код объекта: 1525486. Продается эксклюзивный земельный участок для Загородного клуба 4100 соток ИЖС КП Зеленый Парк предлагает идеальное сочетание комфорта и природы! Подготовлен проект коттеджного поселка, готовый чертеж межевания на	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4101_ga_izhs_7270935161?context=H4sIAAAAAAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5JitiOjE7czo xOiJ4IjtzOjE2OiJrVnkN3QzN1ODdpUjdVSVP

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				отдельные участки для индивидуальных домов, парковой территории, зоны отдыха и прогулок, детские площадки, гостевые парковки, школы, детский садик, аптеки и магазины. Идеальная концепция комфортного проживания в загородном Клубе. КП расположен окружение лесного массива с двух сторон. Состав деревьев: хвойные породы и смешанный лес и в результате получаем чистый воздух! Коттеджный поселок для своих жителей предлагает: ежедневные прогулки, катания на велосипеде и просто прогулки зимой катания на лыжах в экологическом чистом месте. В шаговой доступности расположено Моховое озеро на котором можно организовать зимой катания на коньках в летний период рыбалка. К поселку ведет асфальтированная дорога. Участок ровный без больших перепад. КП разделён на 35 участков ориентировочно по 10 соток.	psljt9xpQy8T8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение, с. Троицкий Урай	146 820	270 000 000	1 839	ПРОДАМ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в Рыбно-Слободском районе Республики Татарстан. Характеристики: - Участок категории ИЖС; - Общая площадь 14,682 га; - Коммуникации проходят по границе участка; - Имеется заключение о возможности газификации ЭПУ САБЫГАЗ; - До г. Казани 1 час 30 минут; - 29 км от федеральной трассы М-7 Шали -Бавлы. Уникальное местоположение земельного участка делает его привлекательным и перспективным для инвестиций, подойдет как для строительства коттеджного поселка, базы отдыха, загородного клуба и многого другого. Удивительный природный ландшафт. Участок расположен на берегу реки Камы, откуда открывается живописный вид.	https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_14682_ga_izhs_47876_29591?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAO_D_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, г.Лаишево	200 200	180 000 000	899	Продам земельный участок (ИЖС) площадь 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_2002_ga_izhs_7448485631?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiI3Nzhlb2ZuWk1DZnlCSFJ5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	55 400	180 000 000	3 249	Предложение инвесторам , застройщикам , девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лаишевского района , при въезде в пос.Державино-3. Идеально подходят для строительства коттеджного посёлка. Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры до конца 2025 года)и новой М 12 (подходит для строительства торгового центра,вдоль крупных магистралей) Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ , экологически чистое озеро	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJnU3pScWRvTXk2QzBDNmNDIjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				Земельный участок 5,5 га (553,63 соток), категория земель – ИЖС ¹ . В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных, правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930). ¹ Участки размежеваны 2017 году На 1 линии по 4,5 сотки, на 2 линии – по 7,5 сотки, на 3 линии – по 10 соток Возможность размежевание под свой проект (участки граничат между собой все 553,63 сотки (5,5... га))	
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	10 000	16 500 000	1 650	Один гектар, первая линия	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_3578073083?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, пос. Карповка, коттеджный пос. Новая Карповка	20 000	30 000 000	1 500	Продается земельный участок 2 га в Карповке на первой береговой линии. Стоимость 1 сотки 150 000 рублей. Живописное тихое рыбное место. Подойдет под глэмпинг, под комьюнити. Рядом все земельные участки выкуплены. В коттеджном посёлке Новая Карповка будет школа, дет сад, магазины, кпп. Газ и электричество проходят по всем улицам. Ровные дороги, от асфальта пока по грунтовой ровной дороге метров 400. кадастровый номер 16:33:052001:498 Ориентиры: река Меша, трасса м7, Мешинские усадьбы, Карповка, магазин на повороте Гуси. Спрашивайте Гульчачак Алимовну АН Ваш надежный риелтор	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7244008436?context=H4sIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для жилищного строительства, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 899 руб./кв.м. до 3249 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

9.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 9.2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы влияния		Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)		
Экономические		
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости	
Социальные		
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости	
уровень образования и культуры населения, потребности		
Физические		
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические	
географические; сейсмические		
Политические		
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность	
2-й уровень (город, район)		
Местоположение		
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение	
Физические характеристики		
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Условия продаж	
Залоги и заллады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;

- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемые земельные участки имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, учитывая местоположение земельных участков и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельных участков под застройку индивидуальными жилыми домами.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

11.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной

ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не

оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу

корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объекта оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объекта оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемых объектов, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки:

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельных участков применялся метод сравнения продаж.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. 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).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого 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 справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- 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.).

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.

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.

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка...») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 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 оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) 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».

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточном для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов,

что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведен анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях)

Республики Татарстан).

- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка:

№ п/п	Местоположение	Пло- щадь, м2	Цена пред- ложения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ни- кольское	49 770	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на гра- нице участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен об- мен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze
melnye_uchastki/uchastok_4
98_ga_izhs_2194099421?con
text=H4sIAAAAAAAAAA_wEf
AOD_YToxOntzOjEzOiJs2
NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7f
Tx01WUfAAAAA">https://www.avito.ru/kazan/ze melnye_uchastki/uchastok_4 98_ga_izhs_2194099421?con text=H4sIAAAAAAAAAA_wEf AOD_YToxOntzOjEzOiJs2 NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7f Tx01WUfAAAAA
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внут- ренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в арен- ду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo
/zemelnye_uchastki/uchastok
_4_ga_izhs_1958616629?con
text=H4sIAAAAAAAAAA_wEf
AOD_YToxOntzOjEzOiJs2
NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7f
QseF2QfAAAAA">https://www.avito.ru/laishevo /zemelnye_uchastki/uchastok _4_ga_izhs_1958616629?con text=H4sIAAAAAAAAAA_wEf AOD_YToxOntzOjEzOiJs2 NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7f QseF2QfAAAAA
3	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишев- ский р-н, муниципаль- ное образование Лаи- шево, коттеджный пос. Лесные поляны	100 000	170 000 000	1 700	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение(проведеное по улицам), Электричество.	<a href="https://www.avito.ru/laishevo
/zemelnye_uchastki/uchastok
_10_ga_izhs_4627931048?co
ntext=H4sIAAAAAAAAAA_w
EfAOD_YToxOntzOjEzOiJs
b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA
7fQseF2QfAAAAA">https://www.avito.ru/laishevo /zemelnye_uchastki/uchastok _10_ga_izhs_4627931048?co ntext=H4sIAAAAAAAAAA_w EfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA 7fQseF2QfAAAAA

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

3. Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4. Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).
- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).
- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).
- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.
- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).
- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).
- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).
- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.
- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$K = (C_{\text{оэ}} / C_{\text{ос}} - 1) \times 100\%,$$

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

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

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

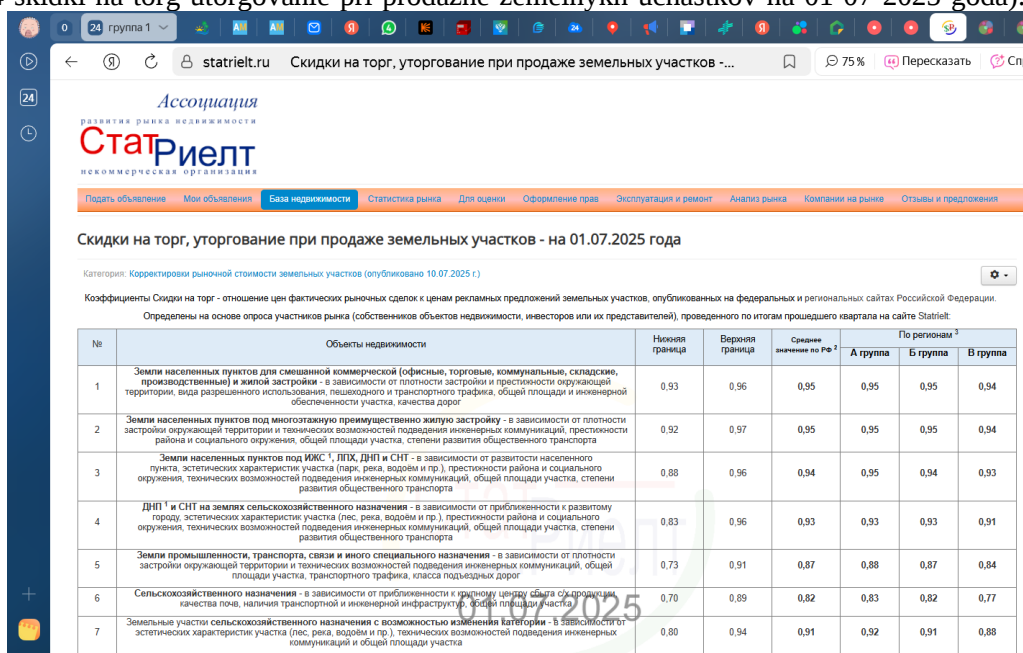
Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Соответствующая корректировка вводилась на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2025г (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>):



№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	По регионам ⁴		
					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	0,93	0,96	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	0,92	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, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,93	0,93	0,93	0,91
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	0,73	0,91	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,70	0,89	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,80	0,94	0,91	0,92	0,91	0,88

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы июлем 2025 г., дата оценки 26.07.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами составляет не превышает 6 месяцев.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2025г.⁹, корректирующие коэффициенты для

различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

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

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

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

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

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

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

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

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

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Поправка на размер (масштаб) участка. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
доверительный интервал

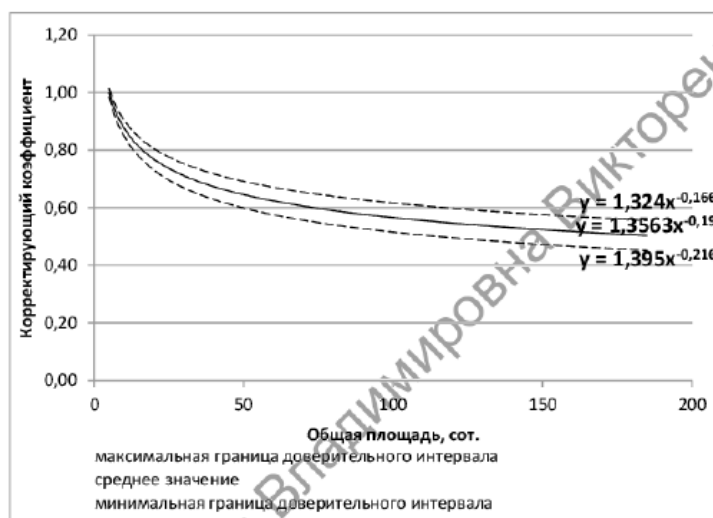


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.
Доверительный интервал.

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения -0,166.

Межевание. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 291. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,87	0,85	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,87	0,85	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены неразмежеванных земельных участков к удельной цене аналогичных размежеванных земельных участков	0,86	0,84	0,88

Наличие коммуникаций. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций – возможность подключения к сетям электроснабжения. По данному элементу сравнения корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.3. Расчет стоимости 1 кв.м общего земельного массива.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны
Площадь, кв.м	161 696	49 770	40 000	100 000
Цена предложения, руб.	?	44 600 000,00	56 400 000,00	170 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	896,12	1 410,00	1 700,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-5,00	-5,00	-5,00
поправка, руб.		-44,81	-70,50	-85,00
с поправкой на торг, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Дата сделки	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		851,32	1 339,50	1 615,00
Площадь, кв.м	161 696	49 770	40 000	100 000
поправка на площадь,коэф.		0,82	0,79	0,92
поправка на площадь, %		-17,77	-20,70	-7,67
поправка, руб.		-151,24	-277,22	-123,83
с поправкой на площадь, руб.		700,07	1 062,28	1 491,17
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		700,07	1 062,28	1 491,17
Наличие межевания	нет	нет	нет	размежеван
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	0,86
поправка, %		0,00	0,00	-14,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-208,76
с поправкой, руб.		700,07	1 062,28	1 282,41
Валовая коррекция, руб.		-196,05	-347,72	-417,59
Абсолютная валовая коррекция, %		22,77	25,70	26,67
Обратная величина валовой коррекции	0,120	0,04	0,04	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,37	0,32	0,31
вклад в итоговую стоимость, руб.		255,53	343,53	399,61
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	999			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	161 480 507			

Таблица 12.4. Расчет стоимости земельных участков пообъектно:

Наименование	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.
Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6841 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	6 841,00	6 831 883
Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154855 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	154 855,00	154 648 624

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 26.07.2025г. округленно составляет:

Таблица 12.5 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1976	6 841	6 831 883
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 154 855 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1978	154 855	154 648 624
	Итого:	161 696	161 480 507

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщик применил только один подход – сравнительный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, кадастровый номер: 16:24:150301:1976, категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6841 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Не применялся	Не применялся	6 831 883	6 832 000
Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150301:1978, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 154855 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Не применялся	Не применялся	154 648 624	154 649 000

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 26.07.2025г. округленно составляет:

**161 481 000 (Сто шестьдесят один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча) рублей¹⁰,
а именно:**

№п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 6 841 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1976	6 841	6 832 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 154 855 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1978	154 855	154 649 000
Итого:		161 696	161 481 000

Оценщик

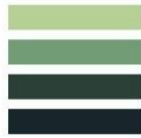
 Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



_____ Кашаева Е.С.

¹⁰ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.07.2025, поступившего на рассмотрение 15.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1976		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище		
Площадь:	6841 +/- 29		
Кадастровая стоимость, руб.:	15128226.39		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:1486		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, № 0449, в СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 08.07.2024 № 08/07-2024, дата завершения кадастровых работ: 10.07.2024		
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдано: 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: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
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 16:00-6.4169 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 16:00-6.4172 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 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:150301:1500. 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 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; 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). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
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	
полное наименование должности		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		инициалы, фамилия	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВН-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1976-16/130/2024-1 26.07.2024 12:03:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.07.2024 12:03:26
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1976-16/130/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1504-94198349-11, 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

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



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17		
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
			Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
			РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



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: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, 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	283°56.1'	75.62	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
2	1.1.2	1.1.3	279°7.1'	18.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
3	1.1.3	1.1.4	266°55.5'	2.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
4	1.1.4	1.1.5	352°43.4'	69.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:24:150301:1650(1)	адрес отсутствует; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштары, д. 19, кв. 34
6	1.1.5	1.1.6	100°14.5'	3.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	16:24:150301:1765(2)	адрес отсутствует; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштары, д. 19, кв. 34
8	1.1.6	1.1.7	117°45.5'	10.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	116°54.4'	82.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	120°51.5'	65.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	121°6.1'	42.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	130°36.1'	4.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	188°7.8'	0.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(3)	адрес отсутствует
14	1.1.12	1.1.13	190°40.4'	2.65	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(3)	адрес отсутствует
15	1.1.13	1.1.14	235°37.5'	4.87	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
16	1.1.14	1.1.15	283°31.0'	43.85	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228

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



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1976			
1	2	3	4	5	6	7	8
17	1.1.15	1.1.16	283°20.8'	19.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
18	1.1.16	1.1.1	284°19.8'	15.15	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228

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



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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	

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	459981.01	1309976.47	Закрепление отсутствует	0.1
2	459999.22	1309903.08	Закрепление отсутствует	0.1
3	460002.08	1309885.26	Закрепление отсутствует	0.1
4	460001.95	1309882.84	Закрепление отсутствует	0.1
5	460070.48	1309874.09	Закрепление отсутствует	0.1
6	460069.9	1309877.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	460064.9	1309886.8	Закрепление отсутствует	0.1
8	460027.5	1309960.5	Закрепление отсутствует	0.1
9	459993.8	1310016.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	459971.6	1310053.7	Закрепление отсутствует	0.1
11	459968.6	1310057.2	Закрепление отсутствует	0.1
12	459967.9	1310057.1	Закрепление отсутствует	0.1
13	459965.3	1310056.61	Закрепление отсутствует	0.1
14	459962.55	1310052.59	Закрепление отсутствует	0.1
15	459972.8	1310009.95	Закрепление отсутствует	0.1
16	459977.26	1309991.15	Закрепление отсутствует	0.1
1	459981.01	1309976.47	Закрепление отсутствует	0.1

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1976/1	
Масштаб 1:100		Условные обозначения:	

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150301:1976/1	79	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

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



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 17		
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976
		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, 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, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	
		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	

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139694421			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1976	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1976/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460002.08	1309885.26	-	-
2	460001.95	1309882.84	-	-
3	460010.96	1309881.69	-	-
4	460011.37	1309884.87	-	-
5	460010.22	1309889.13	-	-
6	460006.38	1309891.32	-	-
7	460001	1309891.99	-	-
1	460002.08	1309885.26	-	-

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



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 15.07.2025, поступившего на рассмотрение 15.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1978		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище		
Площадь:	154855 +/- 138		
Кадастровая стоимость, руб.:	323946284.71		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:1486		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, № 0449, в СРО "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 08.07.2024 № 08/07-2024 , дата завершения кадастровых работ: 10.07.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 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 16:00-6.4171 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	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИА-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1978		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 16346,71 кв.м., 2 - 138508 кв.м. 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 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.07.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 009F0BDC3181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Действителен с: 02.08.2024 по 26.10.2025		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВН-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1978-16/130/2024-1 26.07.2024 12:03:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.07.2024 12:03:26
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1978-16/130/2024-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030 с 04.08.2009 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 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

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



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 30		
15.07.2025г. № КУВН-001/2025-139695007		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной 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: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		
			Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
			РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
			Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности				инициалы, фамилия	



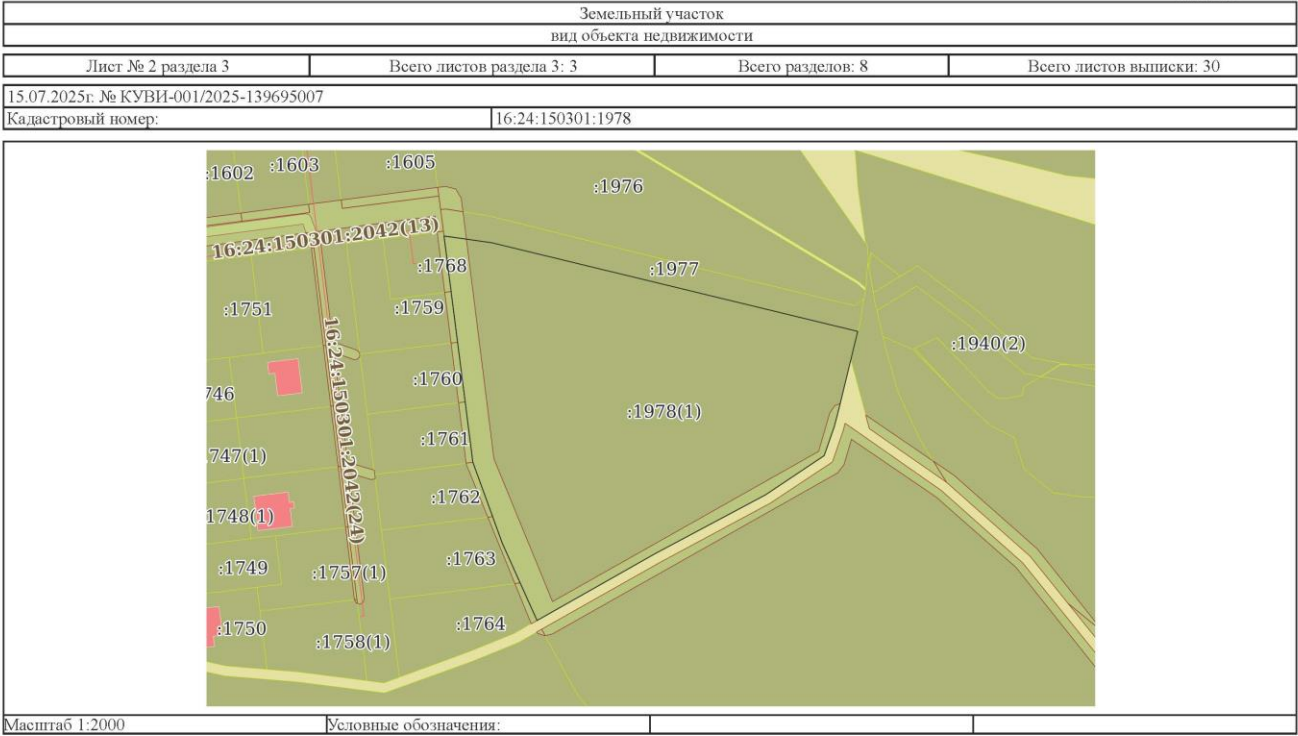
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:10000		Условные обозначения:	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDCS181A023B64597F1E2579BEFB50			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



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

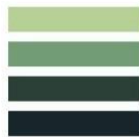
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, 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	90°0.0'	0.23	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:150301:1768	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Озерная, д. 9; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштария, д. 19, кв. 34; Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 69, кв. 228
3	1.1.2	1.1.3	98°0.8'	19.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
4	1.1.3	1.1.4	103°36.5'	154.63	данные отсутствуют	16:24:150301:1977	Респ. Татарстан, г. Казань, пр-кт. Ямашева, д. 69, кв. 228
5	1.1.4	1.1.5	193°37.4'	29.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:24:150301:1500(3)	адрес отсутствует
7	1.1.5	1.1.6	194°2.2'	3.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.7	194°2.2'	2.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	194°34.4'	5.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	199°17.4'	12.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	236°15.3'	28.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	241°58.8'	51.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	240°29.5'	55.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	335°44.8'	34.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют	16:24:150301:1764	427880, Респ. Удмуртская, р-н. Алнашский, с. Алнаши, ул. Цветочная, д. 18

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Виджет: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

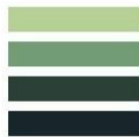
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978			
1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.13	1.1.14	340°0.8'	35.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.13	1.1.13			данные отсутствуют	16:24:150301:1763	422624, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Столбище, ул. Рябиновая 4-я, д. 5
18	1.1.14	1.1.1	352°43.6'	93.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	16:24:150301:1762, 16:24:150301:1761	422624, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Столбище, ул. Рябиновая 4-я, д. 5; 422624, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Столбище, ул. Рябиновая 4-я, д. 5; 422616, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Усады, ул. Поперечная, д. 65
20	2.1.1	2.1.2	31°34.1'	19.48	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
21	2.1.2	2.1.3	38°59.5'	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
22	2.1.3	2.1.4	55°11.8'	9.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
23	2.1.4	2.1.5	65°53.9'	12.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
24	2.1.5	2.1.6	84°8.2'	18.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
25	2.1.6	2.1.7	94°12.1'	17.75	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
26	2.1.7	2.1.8	106°20.0'	62.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
27	2.1.8	2.1.9	105°35.6'	40.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
28	2.1.9	2.1.10	102°41.9'	14.97	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
29	2.1.10	2.1.11	102°40.3'	16.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
30	2.1.11	2.1.12	98°17.0'	26.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	2.1.12	2.1.13	86°7.3'	17.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	2.1.13	2.1.14	68°45.7'	24.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	2.1.14	2.1.15	52°21.1'	17.68	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
34	2.1.15	2.1.16	51°55.0'	21.72	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
35	2.1.16	2.1.17	41°59.2'	16.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
36	2.1.17	2.1.18	58°38.0'	17.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
37	2.1.18	2.1.19	50°45.7'	40.15	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
38	2.1.19	2.1.20	59°47.0'	31.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
39	2.1.20	2.1.21	66°29.6'	31.84	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют

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



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7			Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978			
1	2	3	4	5	6	7	8
40	2.1.21	2.1.22	72°14.6'	18.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
41	2.1.22	2.1.23	79°7.4'	23.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
42	2.1.23	2.1.24	85°18.7'	31.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
43	2.1.24	2.1.25	89°2.0'	35.61	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
44	2.1.25	2.1.26	87°49.7'	34.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
45	2.1.26	2.1.27	69°26.6'	16.23	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
46	2.1.27	2.1.28	65°39.5'	23.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
47	2.1.28	2.1.29	58°26.9'	13.38	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
48	2.1.29	2.1.30	38°33.0'	8.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
49	2.1.30	2.1.31	57°21.7'	10.57	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
50	2.1.31	2.1.32	43°31.9'	16.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
51	2.1.32	2.1.33	38°20.3'	19.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
52	2.1.33	2.1.34	30°21.5'	16.22	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
53	2.1.34	2.1.35	38°59.5'	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
54	2.1.35	2.1.36	45°0.0'	17.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
55	2.1.36	2.1.37	26°33.9'	21.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
56	2.1.37	2.1.38	16°46.3'	15.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	2.1.38	2.1.39	17°25.1'	10.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	2.1.39	2.1.40	351°52.2'	13.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
59	2.1.40	2.1.41	339°5.5'	28.58	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
60	2.1.41	2.1.42	0°0.0'	14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
61	2.1.42	2.1.43	14°55.9'	12.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
62	2.1.43	2.1.44	42°57.9'	13.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
63	2.1.44	2.1.45	58°9.8'	18.01	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
64	2.1.45	2.1.46	45°0.0'	12.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
65	2.1.46	2.1.47	28°55.6'	13.02	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
66	2.1.47	2.1.48	17°25.1'	10.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
67	2.1.48	2.1.49	0°0.0'	5.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
68	2.1.49	2.1.50	353°29.6'	11.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978			
1	2	3	4	5	6	7	8
69	2.1.50	2.1.51	327°21.7'	21.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
70	2.1.51	2.1.52	316°52.1'	13.02	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
71	2.1.52	2.1.53	302°0.3'	17.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
72	2.1.53	2.1.54	299°48.8'	20.52	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
73	2.1.54	2.1.55	317°42.3'	17.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
74	2.1.55	2.1.56	320°8.9'	15.76	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
75	2.1.56	2.1.57	338°28.6'	38.16	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
76	2.1.57	2.1.58	307°24.3'	6.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
77	2.1.58	2.1.59	287°31.6'	1.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
78	2.1.59	2.1.60	294°34.0'	7.7	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
79	2.1.60	2.1.61	270°0.0'	9.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
80	2.1.61	2.1.62	261°6.7'	2.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
81	2.1.62	2.1.63	261°2.2'	42.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
82	2.1.63	2.1.64	267°17.6'	38.74	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
83	2.1.64	2.1.65	320°48.2'	23.7	данные отсутствуют	16:24:150301:1765(1)	адрес отсутствует; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштары, д. 19, кв. 34
84	2.1.65	2.1.66	331°21.0'	30.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1765(1)	адрес отсутствует; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштары, д. 19, кв. 34
85	2.1.66	2.1.67	60°34.2'	56.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	2.1.67	2.1.68	61°47.0'	51.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	2.1.68	2.1.69	56°28.0'	30.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	2.1.69	2.1.70	18°26.1'	2.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	2.1.70	2.1.71	19°3.5'	11.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	2.1.71	2.1.72	13°29.8'	2.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	2.1.72	2.1.73	124°56.6'	48.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	2.1.73	2.1.74	131°38.6'	44.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	2.1.74	2.1.75	141°0.5'	51.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	2.1.75	2.1.76	134°54.4'	43.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	2.1.76	2.1.77	133°0.8'	24.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	2.1.77	2.1.78	126°46.1'	56.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 16

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978			
1	2	3	4	5	6	7	8
97	2.1.78	2.1.79	126°52.2'	0.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	2.1.79	2.1.80	123°16.7'	50.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	2.1.80	2.1.81	120°53.5'	13.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	2.1.81	2.1.82	209°23.5'	38.1	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
101	2.1.82	2.1.83	210°26.0'	139.18	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
102	2.1.83	2.1.84	209°30.5'	54.01	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
103	2.1.84	2.1.85	210°36.1'	38.3	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
104	2.1.85	2.1.86	220°4.1'	43.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	2.1.86	2.1.87	225°20.6'	29.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	2.1.87	2.1.88	229°34.4'	25.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	2.1.88	2.1.89	243°21.5'	30.17	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
108	2.1.89	2.1.90	247°21.0'	58.95	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
109	2.1.90	2.1.91	253°28.6'	133.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	2.1.91	2.1.92	252°23.2'	136.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1898	адрес отсутствует
111	2.1.92	2.1.93	251°26.1'	25.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
112	2.1.93	2.1.94	252°4.6'	10.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
113	2.1.94	2.1.95	247°39.6'	31.39	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
114	2.1.95	2.1.96	242°34.5'	46.79	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
115	2.1.96	2.1.97	246°56.3'	28.98	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
116	2.1.97	2.1.98	242°45.3'	47.49	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
117	2.1.98	2.1.99	239°20.2'	48.18	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
118	2.1.99	2.1.100	238°42.5'	14.11	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
119	2.1.100	2.1.101	239°32.5'	60.33	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
120	2.1.101	2.1.102	235°49.2'	62.57	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
121	2.1.102	2.1.103	229°50.1'	20.64	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
122	2.1.103	2.1.104	226°49.6'	8.43	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
123	2.1.104	2.1.105	232°32.1'	10.41	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
124	2.1.105	2.1.106	230°1.4'	7.75	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50			
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 17

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978			
1	2	3	4	5	6	7	8
125	2.1.106	2.1.107	229°4.0'	79.09	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
126	2.1.107	2.1.108	227°32.8'	47.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
127	2.1.108	2.1.109	226°24.8'	12.33	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
128	2.1.109	2.1.110	222°57.8'	8.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
129	2.1.110	2.1.111	2°6.7'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1487	данные отсутствуют
130	2.1.111	2.1.112	33°15.2'	30.56	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
131	2.1.111	2.1.111			данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
132	2.1.112	2.1.113	15°12.8'	11.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
133	2.1.113	2.1.114	15°34.0'	14.53	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
134	2.1.114	2.1.115	1°5.0'	31.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
135	2.1.115	2.1.116	23°48.3'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
136	2.1.116	2.1.117	23°46.9'	4.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
137	2.1.117	2.1.118	35°19.2'	26.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	2.1.118	2.1.119	0°0.0'	20.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	2.1.119	2.1.120	338°11.9'	19.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	2.1.120	2.1.121	322°7.5'	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	2.1.121	2.1.122	344°44.7'	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	2.1.122	2.1.123	19°59.5'	21.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
143	2.1.123	2.1.124	31°58.6'	8.54	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
144	2.1.124	2.1.125	96°42.3'	46.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	2.1.125	2.1.126	94°8.1'	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	2.1.126	2.1.127	83°39.6'	10.87	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
147	2.1.127	2.1.128	60°41.4'	6.54	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
148	2.1.128	2.1.129	51°0.5'	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
149	2.1.129	2.1.130	37°32.6'	27.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
150	2.1.130	2.1.131	24°44.0'	19.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют

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



Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 7 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 30	
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007								
Кадастровый номер:				16:24:150301:1978				
1	2	3	4	5	6	7	8	
151	2.1.131	2.1.1	28°29.5'	34.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют	

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



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: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	

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	459991	1309884.24	Закрепление отсутствует	0.1
2	459991	1309884.47	Закрепление отсутствует	0.1
3	459988.28	1309903.79	Закрепление отсутствует	0.1
4	459951.9	1310054.08	Закрепление отсутствует	0.1
5	459923.1	1310047.1	Закрепление отсутствует	0.1
6	459919.9	1310046.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	459917.9	1310045.8	Закрепление отсутствует	0.1
8	459912.9	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1
9	459900.9	1310040.3	Закрепление отсутствует	0.1
10	459884.8	1310016.2	Закрепление отсутствует	0.1
11	459860.8	1309971.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	459833.26	1309922.44	Закрепление отсутствует	0.1
13	459864.89	1309908.19	Закрепление отсутствует	0.1
14	459898.16	1309896.09	Закрепление отсутствует	0.1
1	459991	1309884.24	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.7	1309434.9	Закрепление отсутствует	0.1
2	459305.3	1309445.1	Закрепление отсутствует	0.1
3	459311.6	1309450.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	459317.3	1309458.4	Закрепление отсутствует	0.1
5	459322.4	1309469.8	Закрепление отсутствует	0.1
6	459324.3	1309488.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	459323	1309506	Закрепление отсутствует	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007					
Кадастровый номер:			16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5	
8	459305.3	1309566.4	Закрепление отсутствует	0.1	
9	459294.5	1309605.1	Закрепление отсутствует	0.1	
10	459291.21	1309619.7	Закрепление отсутствует	0.1	
11	459287.5	1309636.2	Закрепление отсутствует	0.1	
12	459283.7	1309662.3	Закрепление отсутствует	0.1	
13	459284.9	1309680	Закрепление отсутствует	0.1	
14	459293.8	1309702.9	Закрепление отсутствует	0.1	
15	459304.6	1309716.9	Закрепление отсутствует	0.1	
16	459318	1309734	Закрепление отсутствует	0.1	
17	459330	1309744.8	Закрепление отсутствует	0.1	
18	459338.9	1309759.4	Закрепление отсутствует	0.1	
19	459364.3	1309790.5	Закрепление отсутствует	0.1	
20	459380.2	1309817.8	Закрепление отсутствует	0.1	
21	459392.9	1309847	Закрепление отсутствует	0.1	
22	459398.6	1309864.8	Закрепление отсутствует	0.1	
23	459403	1309887.7	Закрепление отсутствует	0.1	
24	459405.6	1309919.4	Закрепление отсутствует	0.1	
25	459406.2	1309955	Закрепление отсутствует	0.1	
26	459407.5	1309989.3	Закрепление отсутствует	0.1	
27	459413.2	1310004.5	Закрепление отсутствует	0.1	
28	459422.7	1310025.5	Закрепление отсутствует	0.1	
29	459429.7	1310036.9	Закрепление отсутствует	0.1	
30	459436.1	1310042	Закрепление отсутствует	0.1	
31	459441.8	1310050.9	Закрепление отсутствует	0.1	
32	459453.8	1310062.3	Закрепление отсутствует	0.1	
33	459469.1	1310074.4	Закрепление отсутствует	0.1	
34	459483.1	1310082.6	Закрепление отсутствует	0.1	
35	459489.4	1310087.7	Закрепление отсутствует	0.1	
36	459501.5	1310099.8	Закрепление отсутствует	0.1	

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



Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007					
Кадастровый номер:			16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5	
37	459520.5	1310109.3	Закрепление отсутствует	0.1	
38	459535.1	1310113.7	Закрепление отсутствует	0.1	
39	459545.3	1310116.9	Закрепление отсутствует	0.1	
40	459558.6	1310115	Закрепление отсутствует	0.1	
41	459585.3	1310104.8	Закрепление отсутствует	0.1	
42	459599.3	1310104.8	Закрепление отсутствует	0.1	
43	459611.3	1310108	Закрепление отсутствует	0.1	
44	459621.5	1310117.5	Закрепление отсутствует	0.1	
45	459631	1310132.8	Закрепление отсутствует	0.1	
46	459639.9	1310141.7	Закрепление отсутствует	0.1	
47	459651.3	1310148	Закрепление отсутствует	0.1	
48	459661.5	1310151.2	Закрепление отсутствует	0.1	
49	459666.6	1310151.2	Закрепление отсутствует	0.1	
50	459678	1310149.9	Закрепление отсутствует	0.1	
51	459695.8	1310138.5	Закрепление отсутствует	0.1	
52	459705.3	1310129.6	Закрепление отсутствует	0.1	
53	459714.8	1310114.4	Закрепление отсутствует	0.1	
54	459725	1310096.6	Закрепление отсутствует	0.1	
55	459738.3	1310084.5	Закрепление отсутствует	0.1	
56	459750.4	1310074.4	Закрепление отсутствует	0.1	
57	459785.9	1310060.4	Закрепление отсутствует	0.1	
58	459789.8	1310055.3	Закрепление отсутствует	0.1	
59	459790.4	1310053.4	Закрепление отсутствует	0.1	
60	459793.6	1310046.4	Закрепление отсутствует	0.1	
61	459793.6	1310036.9	Закрепление отсутствует	0.1	
62	459793.22	1310034.47	Закрепление отсутствует	0.1	
63	459786.6	1309992.5	Закрепление отсутствует	0.1	
64	459784.77	1309953.8	Закрепление отсутствует	0.1	
65	459803.14	1309938.82	Закрепление отсутствует	0.1	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50				инициалы, фамилия	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ					
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ					
		Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025					



Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007					
Кадастровый номер:			16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5	
66	459829.68	1309924.32	Закрепление отсутствует	0.1	
67	459857.2	1309973.1	Закрепление отсутствует	0.1	
68	459881.4	1310018.2	Закрепление отсутствует	0.1	
69	459898.3	1310043.7	Закрепление отсутствует	0.1	
70	459900.7	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1	
71	459911.7	1310048.3	Закрепление отсутствует	0.1	
72	459914.2	1310048.9	Закрепление отсутствует	0.1	
73	459886.6	1310088.4	Закрепление отсутствует	0.1	
74	459856.9	1310121.8	Закрепление отсутствует	0.1	
75	459817	1310154.1	Закрепление отсутствует	0.1	
76	459786.5	1310184.7	Закрепление отсутствует	0.1	
77	459769.8	1310202.6	Закрепление отсутствует	0.1	
78	459735.89	1310247.98	Закрепление отсутствует	0.1	
79	459735.5	1310248.5	Закрепление отсутствует	0.1	
80	459708	1310290.4	Закрепление отсутствует	0.1	
81	459701	1310302.1	Закрепление отсутствует	0.1	
82	459667.8	1310283.4	Закрепление отсутствует	0.1	
83	459547.8	1310212.9	Закрепление отсутствует	0.1	
84	459500.8	1310186.3	Закрепление отсутствует	0.1	
85	459467.83	1310166.8	Закрепление отсутствует	0.1	
86	459434.4	1310138.68	Закрепление отсутствует	0.1	
87	459413.65	1310117.68	Закрепление отсутствует	0.1	
88	459397.03	1310098.17	Закрепление отсутствует	0.1	
89	459383.5	1310071.2	Закрепление отсутствует	0.1	
90	459360.8	1310016.8	Закрепление отсутствует	0.1	
91	459322.8	1309888.7	Закрепление отсутствует	0.1	
92	459281.4	1309758.3	Закрепление отсутствует	0.1	
93	459273.41	1309734.51	Закрепление отсутствует	0.1	
94	459270.25	1309724.74	Закрепление отсутствует	0.1	

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



Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007					
Кадастровый номер:			16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5	
95	459258.32	1309695.71	Закрепление отсутствует	0.1	
96	459236.77	1309654.18	Закрепление отсутствует	0.1	
97	459225.42	1309627.52	Закрепление отсутствует	0.1	
98	459203.68	1309585.3	Закрепление отсутствует	0.1	
99	459179.11	1309543.86	Закрепление отсутствует	0.1	
100	459171.78	1309531.8	Закрепление отсутствует	0.1	
101	459141.2	1309479.8	Закрепление отсутствует	0.1	
102	459106.05	1309428.04	Закрепление отсутствует	0.1	
103	459092.74	1309412.27	Закрепление отсутствует	0.1	
104	459086.97	1309406.12	Закрепление отсутствует	0.1	
105	459080.64	1309397.86	Закрепление отсутствует	0.1	
106	459075.66	1309391.92	Закрепление отсутствует	0.1	
107	459023.84	1309332.17	Закрепление отсутствует	0.1	
108	458991.82	1309297.17	Закрепление отсутствует	0.1	
109	458983.32	1309288.24	Закрепление отсутствует	0.1	
110	458977.06	1309282.41	Закрепление отсутствует	0.1	
111	458991.44	1309282.94	Закрепление отсутствует	0.1	
112	459017	1309299.7	Закрепление отсутствует	0.1	
113	459028.4	1309302.8	Закрепление отсутствует	0.1	
114	459042.4	1309306.7	Закрепление отсутствует	0.1	
115	459074.1	1309307.3	Закрепление отсутствует	0.1	
116	459087.27	1309313.11	Закрепление отсутствует	0.1	
117	459091.4	1309314.93	Закрепление отсутствует	0.1	
118	459113.12	1309330.32	Закрепление отсутствует	0.1	
119	459133.94	1309330.32	Закрепление отсутствует	0.1	
120	459152.04	1309323.08	Закрепление отсутствует	0.1	
121	459168.33	1309310.41	Закрепление отсутствует	0.1	
122	459188.24	1309304.98	Закрепление отсутствует	0.1	
123	459208.14	1309312.22	Закрепление отсутствует	0.1	

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



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5
124	459215.38	1309316.74	Закрепление отсутствует	0.1
125	459210	1309362.5	Закрепление отсутствует	0.1
126	459209.4	1309370.8	Закрепление отсутствует	0.1
127	459210.6	1309381.6	Закрепление отсутствует	0.1
128	459213.8	1309387.3	Закрепление отсутствует	0.1
129	459218.9	1309393.6	Закрепление отсутствует	0.1
130	459240.5	1309410.2	Закрепление отсутствует	0.1
131	459258.3	1309418.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.7	1309434.9	Закрепление отсутствует	0.1

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1978/1	
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

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



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150301:1978/1	3724	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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
		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 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 опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

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



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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 30
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1978/1				
Система координат МСК-16МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459991	1309884.47	-	-
2	459989.74	1309893.41	-	-
3	459899.64	1309904.7	-	-
4	459840.99	1309928.76	-	-
5	459902.65	1310038.05	-	-
6	459918.47	1310042.66	-	-
7	459921.4	1310044.66	-	-
8	459922.19	1310046.87	-	-
9	459919.9	1310046.3	-	-
10	459917.9	1310045.8	-	-
11	459912.9	1310044.5	-	-
12	459900.9	1310040.3	-	-
13	459884.8	1310016.2	-	-
14	459860.8	1309971.1	-	-
15	459833.26	1309922.44	-	-
16	459864.89	1309908.19	-	-
17	459898.16	1309896.09	-	-
18	459991	1309884.24	-	-
1	459991	1309884.47	-	-
1	459829.68	1309924.32	-	-
2	459857.2	1309973.1	-	-

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



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 30				
15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139695007				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1978		
1	2	3	4	5
3	459881.4	1310018.2	-	-
4	459898.3	1310043.7	-	-
5	459900.7	1310044.5	-	-
6	459911.7	1310048.3	-	-
7	459914.2	1310048.9	-	-
8	459886.6	1310088.4	-	-
9	459856.9	1310121.8	-	-
10	459817	1310154.1	-	-
11	459786.5	1310184.7	-	-
12	459769.8	1310202.6	-	-
13	459735.89	1310247.98	-	-
14	459735.5	1310248.5	-	-
15	459708	1310290.4	-	-
16	459701	1310302.1	-	-
17	459695.77	1310299.16	-	-
18	459698.36	1310297.68	-	-
19	459766.26	1310200.16	-	-
20	459813.27	1310152.41	-	-
21	459855.08	1310119.07	-	-
22	459883.91	1310086.33	-	-
23	459907.65	1310051.48	-	-
24	459897.18	1310048.43	-	-
25	459893.78	1310045.74	-	-
26	459827.77	1309928.74	-	-
27	459827.07	1309925.75	-	-
1	459829.68	1309924.32	-	-

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

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 4.98-hectare land plot (участок 4,98 га (ИЖС)) located in Kazan. The price is listed as 44,600,000 RUB. The listing includes a map showing the location in the Republic of Tatarstan, Laishevsky District, N. N. Nikolskoye. The top screenshot shows the initial view with a price of 44,600,000 RUB and various action buttons like 'Write message', 'Calculate mortgage', and 'Ask seller'. The bottom screenshot shows the same page with the 'Description' section expanded, providing more details about the land and its location. The description mentions that the land is in the village of Nikolskoye, has electricity, gas, and water, and is suitable for building a house. It also mentions that the land is in the village of Nikolskoye, has electricity, gas, and water, and is suitable for building a house.

https://www.avito.ru/kazan/zelnyye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7fT01WUfAAAA

Скриншоты веб-страницы с сайта avito.ru, посвященной продаже земельного участка (ИЖС) в Лаишево. Страница содержит фотографии участка, карту, описание, цену (56 400 000 Р) и контактную информацию продавца.

Участок 4 га (ИЖС)

56 400 000 Р

141 000 Р за сотку
В ипотеку от 297 652 Р/мес.
Посмотреть кредит

Решение Авито
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

8 960 085-04-45

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ed
Частное лицо
На Авито с января 2019
Подписаться на продавца

Об участке

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

Расположение

Республика Татарстан, Лаишево р-н, с. Ташкирмень Скрыть карту

Описание

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

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

Ежегодно цена будет увеличиваться

Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Забор с установкой за 1-3 дня
Держим цены прошлого года!

Сообщения

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

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFB2YXW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Скриншоты веб-страницы Avito.ru, демонстрирующие объявление о продаже земельного участка (10 га, ИЖС) в Лаишево. Страница содержит фотографии участка, описание, цену (170 000 000 Р) и контактную информацию продавца (Даниил, частное лицо).

Второй скриншот показывает модальное окно с информацией о безопасности сделок на Avito, включая временный номер 8 958 745-01-04 и правила безопасных сделок.

Временный номер: 8 958 745-01-04
Он защищает Eigentum от нежелательных звонков. Не сохраняйте его: скоро телефон заменится на другой. Компания не получит SMS и сообщения в мессенджерах на этот номер, но вы можете написать ей на Avito. [Подробнее](#)

Даниил
Частное лицо
На Avito с января 2023
[Документы проверены](#) [Пожаловаться](#)

Правила безопасных сделок

- Общайтесь на Avito, не уходите в другие мессенджеры
- Храните в тайне свою почту, паспорт и код с карты
- Не отправляйте предоплату, если не уверены в продавце
- Никому не говорите коды из SMS и push-уведомлений
- Игнорируйте ссылки на оплату, которые присылает собеседник

[Подробнее](#)

Участок 10 га (ИЖС) на продажу в Лайшево | Продажа земельных у...

170 000 000 ₽

170 000 ₽ за сотку

Расстояние до центра города: 4 км

Площадь: 1000 сот.

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лайшевский р-н, муниципальное образование Лайшево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышовой

Описание

Продается поселок Лесные Поляны
Земельный участок 10 Гектар
Размежеванный на участки от 6 до 10 соток
Газ, центральное водоснабжение (проведено по улицам), Электричество.

№ 4627931048 · 12 июня в 22:07 · 395 просмотров (+0 сегодня)

Похожие объявления

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Хочу посмотреть
Оставьте в чате заявку на просмотр

Показать телефон

Написать

Даниил
Частное лицо
На Авито с января 2023
Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

купер бизнес

3 000 ₽

СКИДКА 3 000 ₽ по промокоду B2B30
На первый заказ товаров для курьеров

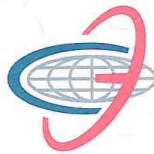
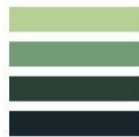
Перейти

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

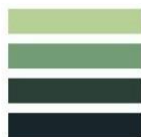
Президент



А. В. Каминский

000605

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

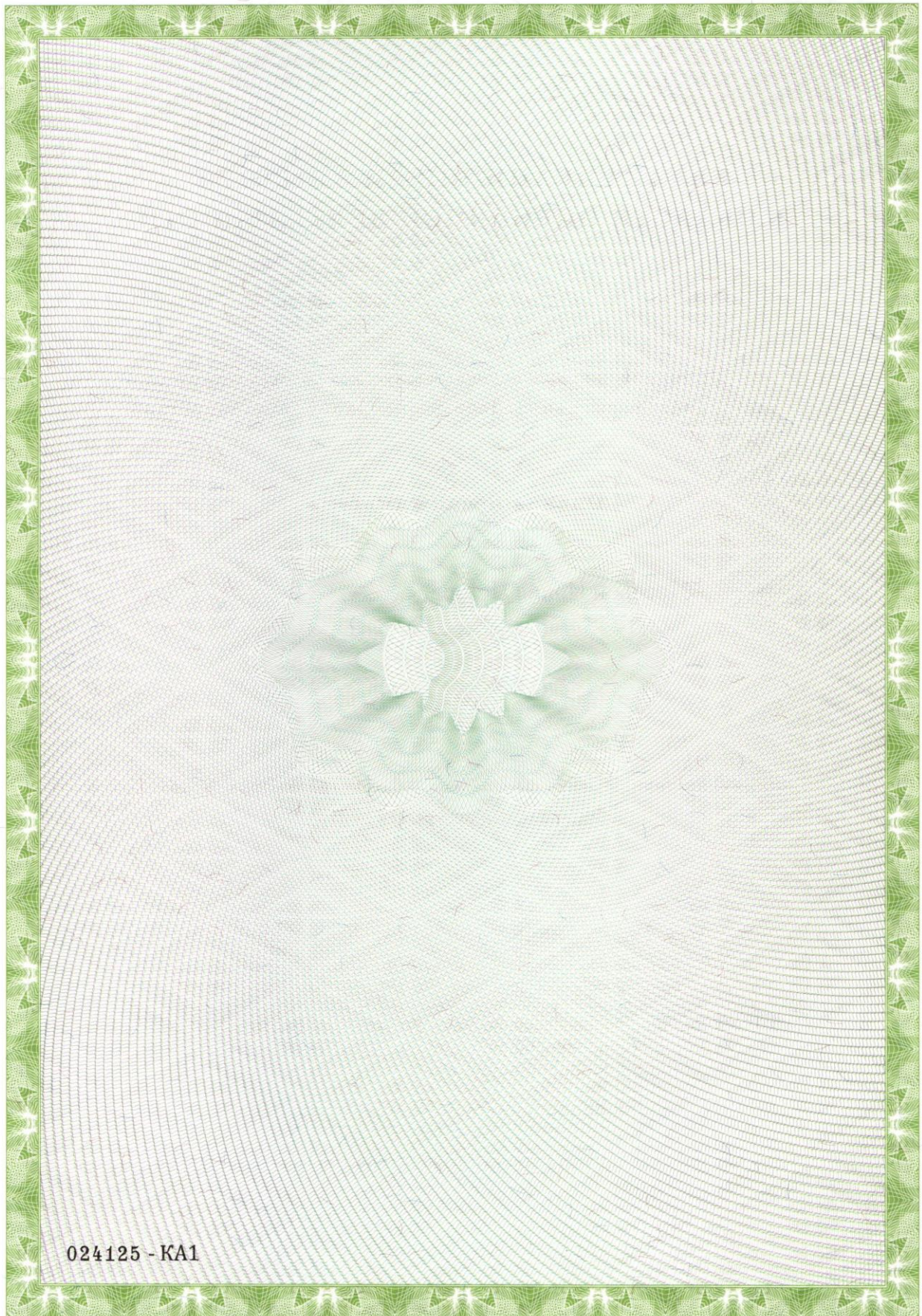
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

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



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2681786408

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

Дата выдачи полиса «17» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



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



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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь
М.П. (подпись)
«КонТраст»

Страховщик
М.П. (подпись)
5356122
«РЕСО-ГАРАНТИЯ»
ОГРН 1027700042413 * ИНН 7710045520