



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 № 5619

об оценке справедливой стоимости земельного участка, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 28.03.2026г.

Дата составления отчета: 28.03.2026г.

Казань 2026г.

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	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	62
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием на оценку №244 от 05.03.2026г, нами была произведена оценка земельного участка, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище

Дата определения стоимости объекта оценки - 28.03.2026г.

Вид стоимости – справедливая.

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2026г. составляет:

61 270 020 (Шестьдесят один миллион двести семьдесят тысяч двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	61 270 020

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

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

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

Оценщик

 Носова И.П.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС -Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	28.03.2026.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 28.03.2026.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и	На дату составления технического задания не установлено.

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

ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно,

	на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническое задание на оценку №244 от 05.03.2026г. к договору.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: Общая долевая собственность Субъекты права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС -Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	28.03.2026г.
Дата составления отчета	28.03.2026г.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2026г. составляет:

61 270 020 (Шестьдесят один миллион двести семьдесят тысяч двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	61 270 020

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на 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. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих

влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

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

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

9. Оценщик определял 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.

10. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные servituty 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 ИП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2876049513 от 03.09.2025г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2025г. по 01.10.2026г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 15.08.2002 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 29.04.2015 г.
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- 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	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. 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. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», 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 части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, 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

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

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

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

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

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

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

4.4. Обоснование применения стандартов.

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:

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

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

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.

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

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. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
12. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
13. Гражданский кодекс Российской Федерации.
14. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
15. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
16. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
17. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
20. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД1995 год.
21. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2025. 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, 2024 г.
23. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
24. Информационные сайты www.avito.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.

- Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв.м., адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось 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.

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

- Выписка из ЕГРН от 13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860

7.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь	97 254,00
Кадастровый номер	16:24:150301:1487
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельные участки (территории) общего пользования
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №16:24:150301:1487-16/116/2021-1 от 25.03.2021 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860
Ограничения и обременения	Доверительное управление

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 земельного участка 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 имеет 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 правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

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

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 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.

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./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 развитие электро- и радиоприборостроения.

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 район² – 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-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 район³ 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, русского 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 поселение⁴ — муниципальное образование в Лаишевском районе Татарста-

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

3 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

4

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%

на 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.

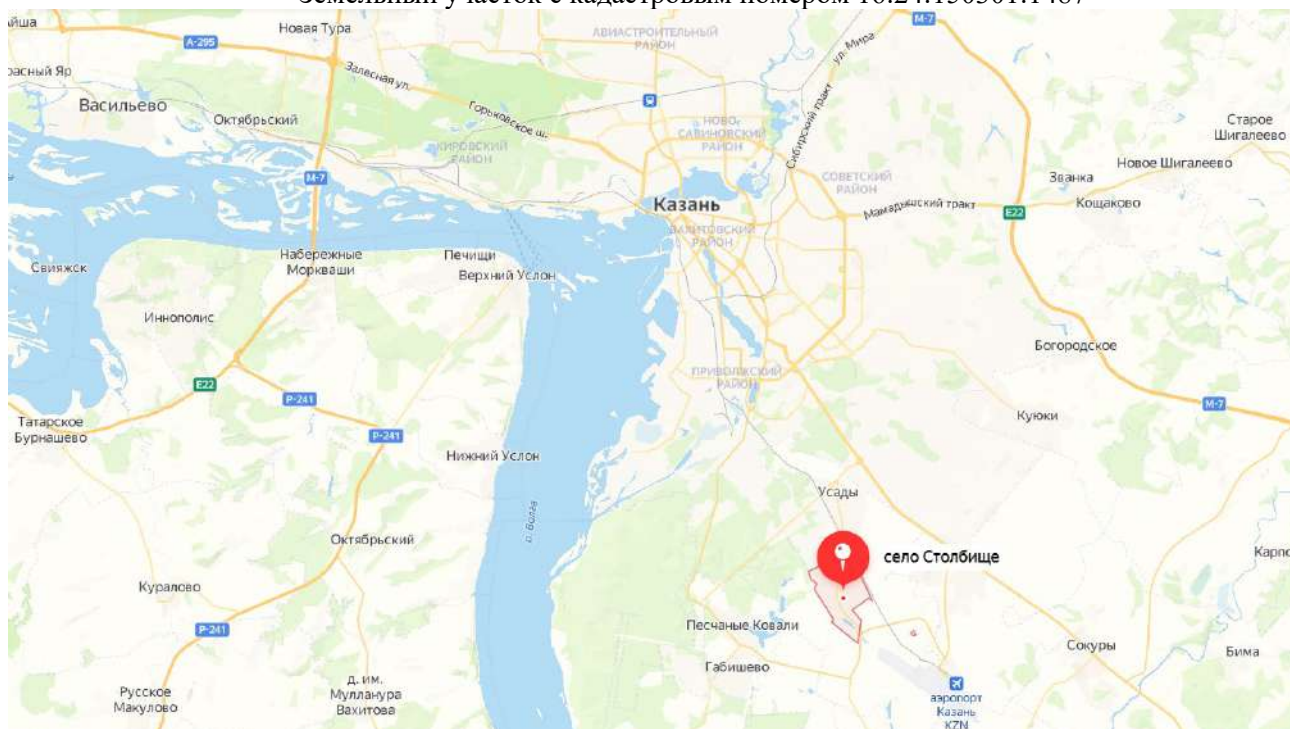
Через оба села до Казани ходят автобусы №197 (из аэропорта через сёла Большие и Малые Кабаны), 559 (из посёлка Тетеево), 528 (из села Нармонка), 118 (из села Кошакково), 509 (из села Атабаево) и №103 (из посёлка Троицкий).

Расстояние д. г. Казани 19 км.

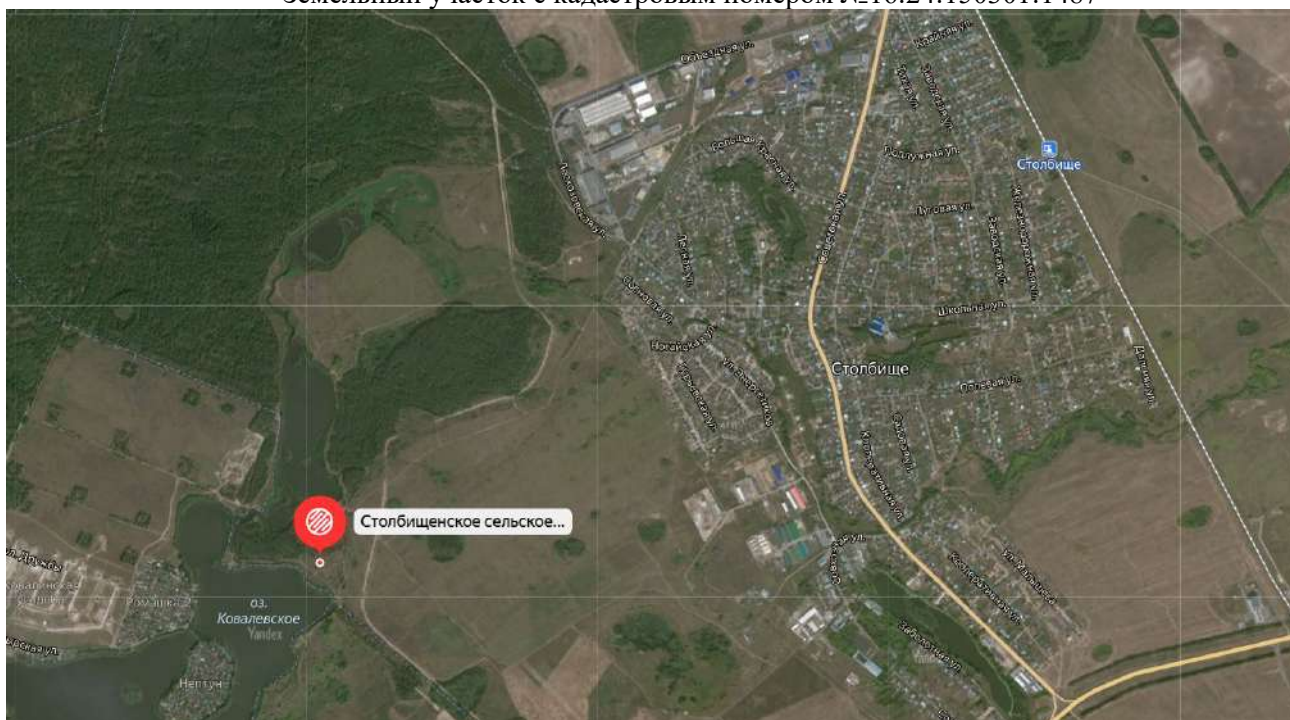
Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1487



Земельный участок с кадастровым номером №16:24:150301:1487



Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1487

(https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.449829176604997&coordinate_x=5473975.226973634&coordinate_y=7486622.012584096&baseLayerId=235&theme_id=1&is_copy_url=true&active_layers=36049%2C36048)

Поле	Значение
Дата присвоения	25.03.2021
Кадастровый номер	16:24:150301:1487
Кадастровый квартал	16:24:150301
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище. Свернуть
Площадь уточненная	97 254 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	272 607 766,35 руб.

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 залог.

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

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной 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. ФСО №7 - 5. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

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

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.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

		22/21	23/22	24/23	Янв-сент 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (151,8 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (26,3 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3	(январь-сентябрь) +9,2

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	январь-ноябрь 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+5,4
7.	Строительство всего (15,8 трлн. руб.)	+9,0	+2,1	+2,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			

	(январь-сентябрь - 116,8 млн. кв.м.)			
	- жилых помещений (январь-ноябрь - 91,5 кв.м.)	+7,5	+0,7	-2,4
9.	Грузооборот транспорта (5 049,3 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (январь-сентябрь - 446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли – 55,2 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,5
12.	Оборот общественного питания – 3,87 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 18,1 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	декабрь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 (35 658,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-2,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (20 218,9 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.25 (143,8 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,4
	- из них просроченная задолженность (386,3 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+5,8
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 16.01.26г: 769,1 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+26,2
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 млрд.р. за 23г	53,8 млрд.р за 24г	18,7 млрд.р за 9 мес 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-октябрь 2025 года	-1,7 трлн. руб.	+0,6 трлн. руб.	-4,2 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.01.26г. 57,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+10,0

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.12.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 22.12.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	75,92
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,43

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный

рост на фоне отрицательных данных по инфляции, снижения жилищного строительства, перевозок, роста корпоративных и ипотечных долгов. Вместе с тем, учитывая огромное давление и препятствия российской экономике, чинимые Западом, рост в нашей стране промышленного и сельскохозяйственного производства, объемов строительства, рост золотовалютных резервов, рост торговли, общественного питания и платных услуг прямо и косвенно говорят о стабильности и прочности экономики страны в целом. При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать риски, связанные с надвигающимися негативными тенденциями мировой экономики и геополитики: огромные госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), нарастающий кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарушение и изменение мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. Ключевые из них: Ближний Восток, Украина, Карибский бассейн, Тайвань, страны западной и центральной Африки. Сегодня можно констатировать, что военный конфликт на Украине между Западом и Россией, вызванный организованным США в 2014 году госпереворотом в Киеве, неуклонно движется к положительному для России исходу, что приведет к возобновлению экономического роста России.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно подорожали процентные ставки коммерческих банков, повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос на недвижимость. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2025 года в России заключено **506 299** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **17 %** меньше, чем за январь-сентябрь 2024 года (**611 113**) (см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24	9 мес 24	9 мес 25	динамика 25/24
Российская Федерация*	611 113	506 299	0,83	579 022	487 969	0,84

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
Всего по Центральному ФО	200 899	171 566	0,85	188 204	163 063	0,87
Всего по Северо-Западному ФО	80 386	62 720	0,78	78 145	60 991	0,78
Всего по Южному ФО	88 364	68 096	0,77	79 585	71 374	0,90
Всего по Северо-Кавказскому ФО	15 778	14 537	0,92	14 206	12 309	0,87
Всего по Приволжскому ФО	83 202	71 874	0,86	80 306	68 465	0,85
Всего по Уральскому ФО	60 569	48 870	0,81	59 701	46 147	0,77
Всего по Сибирскому ФО	53 134	39 262	0,74	51 814	38 539	0,74
Всего по Дальневосточному ФО	28 781	29 374	1,02	27 061	27 081	1,00
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

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

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

Снижение спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос на вторичку также снизился.

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

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Учитывая в целом положительные результаты экономики и высокий уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех объектов рынка.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2025.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 26.01.2026 года.

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

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

Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в 2025 году

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

1. Индекс промышленного производства составил 111,8% (январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г. – 105,5%).
2. Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) за 3 квартал 2025 г. выросли на 16,2% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. (57 423 руб.) и составили 66 704 рубля.
3. Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 г. составили 107,1% к соответствующему периоду 2024 г.
4. Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 октября 2025 г. составил 23 219,7 рубля (на 1 октября 2024 г. – 20 854,5 руб., рост на 11,3%).
5. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-сентябрь 2025 г. выросла по сравнению с январем-сентябрем 2024 г. на 20,5%, составив 86 081,9 рубля.
6. Реальная заработная плата за январь-сентябрь 2025 г. составила 109,6% по сравнению с январем-сентябрем 2024 г.
7. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец октября 2025 г. отсутствует.
8. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы

занятости, уменьшилась с 3 305 человек на конец сентября 2025 г. до 3 283 человек на конец октября 2025 г. (на конец октября 2024 г. – 3 343 чел.).

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

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

Информация подготовлена управлением социальной политики ФПРТ по данным Татарстанстата, Росстата

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

9.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Рынок недвижимости представляет собой систему правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости. В зависимости от цели использования выделяют жилую и приносящую доход недвижимость. В понятие жилой недвижимости входят объекты, удовлетворяющие потребность в жилье. Приносящая доход недвижимость – это объекты, удовлетворяющие потребность в получении постоянного денежного дохода от ее использования.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, укрупненно рынок можно разделить на следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

1. В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсоб-

ного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

Сегментирование земельного участка, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки: право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения; сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

Также, сегментация рынка земли может быть проведена и другим критериям, например: в зависимости от расстояния и престижности направления от областных и районных центров, в зависимости от размера участка, в зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельного участка и т.д.

Рассматриваемые в данном Отчете земельный участок относятся к категории земельного участка: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельного участка для размещения домов индивидуальной жилой застройки в виду отсутствия предложений по участкам под рекреацию, места общего пользования.

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 земельного участка для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельного участка в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит. Рынок участков под территории общего пользования (рекреацию) не развит, предложения отсутствуют. Также анализировались предложения на продажу земельного участка из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельного участка:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы, Лесная ул.	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 (садики, 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, - вода-скважина, - 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_7672961206?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiI1ZjVcY3BUQWh5eWp4Ull6IjI9SQhvWj8AAAAA
Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	462 500	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAAwEAFODYToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, вблизи с активно застраивающейся Казань Марина.	400 000	500 000 000	1 250	Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраивающейся Казань Марина. В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути, Тихое, спокойное место. Рай для проживания. Асфальт до участка, все коммуникации рядом. Ухоженная территория. В связи ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации: коттеджный поселок-эко городок-кемпинг-глемпинг-тематическая база отдыха-санаторий-база яхтсменов и любителей активного отдыха. По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза- брокер DiGroup недвижимость и финансы. От собственника, без комиссии.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7800668216?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiI1ZjVcY3BUQWh5eWp4Ull6IjI9SQhvWj8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Советский район, близ с. Куюки р-н Советский	70 000	410 000 000	5 857	К реализации выставлен уникальный земельный участок под блокированную жилую застройку в черте города Казани советского района .уникальность участка в том что на данной земле утвержден проект планировки и проект межевания территории на 220 участков каждый площадью 200 квадратов .Получены все технические условия Согласован эскизный проект на 222 таунхауса Выполнена рабочая документация Учитывая новые правила межевания в городе Казани нельзя межевать меньше 10 соток ,на данном участке разрешено межевать по 2 сотки Согласованы проезды Выполнена инженерные изыскания Если недоступен пишите Комиссия агентам.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_7351449709?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJPS0RYOGNhWG13aEhMYlplklj9ZhaCDD8AAAAA
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=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJzaHNieEc1RVZHR0tQWkdSljt9pktrjz8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	50 000	40 000 000	800	Участок 5 га категории ИЖС в живописном месте, окружённом лесом. Идеальное расположение обеспечивает удобный доступ ко всем необходимым объектам инфраструктуры и природным достопримечательностям:✔ Удобный подъезд по федеральной трассе Р239 ✔ Всего лишь 10 минут езды от трассы М-12 ✔ За 30 минут можно добраться до РКБ ✔ До города Лаишево всего 15 минут пути ✔ Любителям водных видов отдыха поправится близость Камского моря — всего 20 минут дороги ✔ А ещё совсем рядом планируемый курорт премиум-класса «Казань Марина», открытие которого запланировано на 2028 год, расстояние всего 15-20 минут. 🌳 Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. Электричество подведено! Участки по 10 соток	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7710543341?context=H4sIAAAAAAAAAwEAFADYToxOntzOjEzOiJsbnBhYy9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				Развитая инфраструктура, рядом в Пелёво: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть. ✓ Продажа без посредников (цены ниже) ✓ Рас-срочка ✓ Юридическое сопровождение Цена на земельные участки постоянно растёт. Сегодняшние условия уже завтра могут быть недоступны. Успейте зафиксировать цену сейчас! ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет. К числу наиболее значимых мер поддержки относятся: выделение грантов на развитие агробизнеса, льготное кредитование на покупку или строительство дома, котель-ной, септика и приобретение техники.	
Республика Татар-стан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаи-шево, территория Восточное Лаише-во	70 000	59 500 000	850	Участок 7 га ИЖС в г. Лаишево — идеальное предложение для инвестирования! ● Расположенный всего в 2.4 км от перспективной будущей курортной зоны Казань Марина, участок представляет собой отличную площадку для реализации проектов премиум-класса рядом с живописными берегами реки Камы. Район станет международным рекреационным комплексом с круглогодичным отдыхом и развле-чениями. ✓ Преимущества: - Возможность строительства коттеджного поселка, туристических объектов класса люкс. - Потрясающие природные пейзажи с лесом и комфортом природы. - Отличная транспорт-ная доступность до центра Казани и аэропорта. - Планируемый современный водный причал на 300 судов. Статус ИЖС, готовность к застройке, продажа владельцем без комиссии. ● Инвестиции: - Жилой комплекс премиум-класса с развитой инфраструктурой. - База отдыха с услугами экотуризма и актив-ным отдыхом. - Клуб яхтсменов с собственной мариной. - Семейный эко-отель с детскими развлекательными зонами. ☎ Свяжитесь с нами: мы ответим на все Ваши вопросы, рассмотрим различные форматы сотрудничества и предложим лучшие условия!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_7902889416?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE2VDFQO0VuU1d6SXZPSk1xIjt9kkawxT8AAAA
Республика Татар-стан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сель-ское поселение, с. Пелёво	10 000	9 000 000	900	Участок 100 сот. (ИЖС) в живописном месте, окружённом лесом с удобным расположением и подъездом: - федеральная трасса Р239, 10 мин до магистрали М-12 рядом с Лаишево ✓ Продажа без посредников - инвестиционно-выгодные условия ✓ Растущий спрос на землю рядом с Казанью и Камским водохранилищем ✓ Близость (расстояние 15-20 минут) к будущему курорту премиум-класса «Казань Марина» (запуск 2028 г.) повышает привлекательность для туризма и коммерческих проектов ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, предложим Вам лучшие условия! Преимущества локации: ● За 30 минут можно добраться до РКБ ● Близость Камского моря - 20 минут ● До города Лаишево всего 15 минут пути ● Природное окружение - леса, открытые пространства, экологическая среда ● Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. Электричество подведено! Участки по 10 соток Развитая инфраструктура, рядом в Пелёво: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть. ● Развитие территорий является важной задачей государства на ближайшие 5 лет.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_7934419664?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE2VDFQO0VuU1d6SXZPSk1xIjt9kkawxT8AAAA
Республика Татар-стан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселе-ние, с. Державино	55 400	180 000 000	3 249	Предложение инвесторам , застройщикам , девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспек-тивном направлении Лаишевского района , при въезде в пос. Державино. Идеально подходят для стро-ительства коттеджного посёлка. Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увели-чивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры) 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 Земельный участок 5,5 га (553,63 соток), категория земель – ИЖС. В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных , правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930). Участки размежева-ны 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)) При оплате участков по отдельности! Четыре угловых участка по 10-13 соток , для строительства тор-гового центра , под магазины, аптеки..... для ведения коммерческой деятельности (разрешение на за-стройку предусмотрено) обговариваются с собственником	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjE2VDFQO0VuU1d6SXZPSk1xIjt9tllovT8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
				Улицы между участками в собственности (Для сдачи в аренду управляющей компании) Продажа улиц с кадастровыми номерами 16:24:060201:860 и 16:24:060201:863, для сдачи в аренду УК, цена по договорённости с собственником обсуждается при встрече Участки граничат с застроенной частью посёлка Коммуникации , газ , свет (электричество частично) Цена за сотку 325 тыс.руб.(с учетом закрытого коттеджного посёлка) В случае Вашей заинтересованности в данном предложении, готов обсудить детали сотрудничества. Надежное вложение денежных средств! Ожидаемый рост стоимости земельных участков, до 500 тыс рублей за сотку ,с учетом строительства инфраструктуры коттеджного посёлка , проекта генерального плана застройки округа Казань ! Не высокая оплата земельного налога ! Один собственник , без арестов и ограничений !	

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – под рекреационную деятельность, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах, расположенных в границах населенных пунктов не развит, анализировался рынок под жилищное строительство, по состоянию на дату оценки, колеблется от 800 руб./кв.м. до 5857руб./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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 9.2 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
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

Факторы влияния	Учитываемые факторы
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.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁵

Таблица 9.3 Ценообразующие факторы и обоснование их значений

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

⁵ Источник: <https://бюрооценки35.pdf/poleznaya-informaciya>

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

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

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

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

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

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: РТ, Лаишевский район

2. Тип: земельные участки населенных пунктов., разрешенное использование – земельные участки под рекреационную деятельность.

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

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

№	Объекты недвижимости	Минимальная граница	Верхняя граница	Среднее значение по региону	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	11	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	11	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	12	28	18	15	18	27

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

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 сервитуты 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, оцениваемый земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Земельные участки (территории) общего пользования.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельного участка под места общего пользования, рекреацию.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае проведения оценки земельного участка в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельного участка (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 земельного участка. 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 земельного участка. 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 земельного участка. 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 земельного участка.

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 земельного участка), — 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 земельного участка, 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 оцениваемым объектам, 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 земельного участка 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» земельного участка 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 земельного участка 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 единичными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
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.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельного участка в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельного участка. 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 земельного участка. 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 земельного участка 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 земельного участка, 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 земельного участка, 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 достаточным 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 проведён 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	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы, Лесная ул.	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, - вода-скважина, - 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_7672961206?context=H4sIAAAAAAAAAAWEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiI1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6Ij9SQhVWj8AAAA
2	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	462 500	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAAAWEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, вблизи с активно застраиваемой Казань Марина.	400 000	500 000 000	1 250	Предлагаем вашему вниманию земельный участок в экологически чистом районе, на берегу реки Кама, вблизи с активно застраиваемой Казань Марина. В Лаишевском районе. Отличные подъездные пути, Тихое, спокойное место. Рай для проживания. Асфальт до участка, все коммуникации рядом. Ухоженная территория. В связи ростом туристического трафика, потребность в отдыхе местного населения, идеальными направлениями для строительства в данной локации: - коттеджный поселок-эко городок-кемпинг-глемпинг-тематическая база отдыха-санаторий-база яхтсменов и любителей активного отдыха. По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза-брокер DiGroup недвижимость и финансы. От собственника, без комиссии.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_40_ga_izhs_7800668216?context=H4sIAAAAAAAAAAWEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvYW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiI1ZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6Ij9SQhVWj8AAAA

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 сталкивается 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:

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

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

C_{оэ} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{ос} – 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:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Л.А.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2025г. среднее значение 17,9% в виду неразвитости рынка.

Таблица 354. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	5,9%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	4,8%	12,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	8,0%	18,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	7,6%	17,9%

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельного участка на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность

является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа войти в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельного участка (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких-то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне укладываются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельного участка, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Л.А.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2025г..

Таблица 18. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,14	1,26
	долгосрочная аренда	0,88	1,00	1,11
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,79	0,90	1,00

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.

3) 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.

По данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Л.А.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2025г

Таблица 19. Матрица соотношения значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,18	1,34	1,52
	II	0,85	1,00	1,14	1,28
	III	0,75	0,88	1,00	1,13
	IV	0,66	0,78	0,89	1,00
	V	0,54	0,64	0,73	0,82

4) Форма, панорамный вид, конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельного участка выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации сайта <https://statirelt.ru/>:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.01.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2026 г.)



В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

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

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,76	0,95	0,86
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,02	1,18	1,10
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

5) Наличие межевания. Корректировка применяется по данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Л.А.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2025г

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

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

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

Корректировка применяется по данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2025» под редакцией Л.А.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2025г.

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
	$y = 1,31x^{-0,18}$	$y = 1,26x^{-0,14}$
$y = 1,29x^{-0,16}$	Расширенный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,21}$	$y = 1,24x^{-0,12}$

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

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

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения -0,16.

7) Разрешенное использование.

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

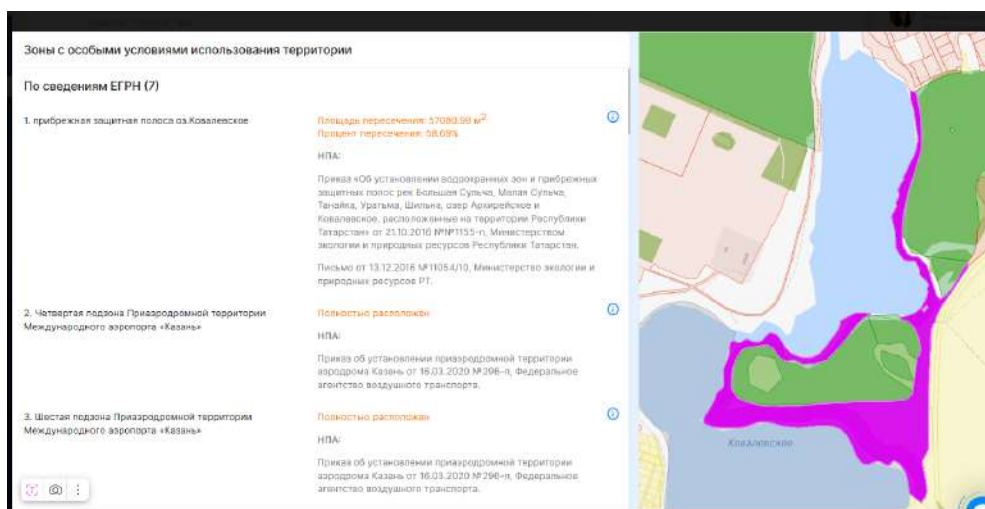
Значения корректировок принимаются на основании данных исследований Статриелт на 01.01.2024г. так как в последующих выпусках данные отсутствуют(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3394-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2026-goda>)

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

[illegible]

Земельные участки, находящие в собственности муниципальных образований, осуществляющих муниципальную деятельность в жилищном строительстве	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилищных долей в многоквартирных домах и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилищных долей в многоквартирных домах и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилищных долей в многоквартирных домах собственников	14,0	0,02	0,33	0,70
--	--	------	------	------	------

Объект оценки имеет разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, в виду отсутствия ГПЗУ и данных https://nspd.gov.ru/urban-analyze/result/3658801?zoom=15.79058894622732&coordinate_x=547397 оценщик считает что строительство объектов на участке ограничено, при телефонных разговорах с продавцами объектов аналогов установлено, что на участках имеется возможность строительства, в виду этого применяется корректировка 0,59 (строительство коммерческих объектов)



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:

$$C_{об} = C_{ан} \cdot \Pi,$$

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

С_{ан} – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm P,$$

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 земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.2. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение. с.	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рожд.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, вблизи с активно

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		Чирпы, Лесная ул.	дественское, кв-л 190501, з/у 1232	застраиваемой Казань Марина.
Площадь, кв.м	97 254	800 000	462 500	400 000
Цена предложения, руб.	?	1 200 000 000,00	400 000 000,00	500 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	1 500,00	864,86	1 250,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-17,90	-17,90	-17,90
поправка, руб.		-268,50	-154,81	-223,75
с поправкой на торг, руб.		1 231,50	710,05	1 026,25
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.		1 231,50	710,05	1 026,25
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.		1 231,50	710,05	1 026,25
Дата сделки	28.03.2026	Март 2026	Март 2026	Март 2026
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 231,50	710,05	1 026,25
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы, Лесная ул.	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, вблизи с активно застраиваемой Казань Марина.
Зона	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	райцентр и пгт сельскохозяйственных районов
коэффициент		1,00	1,00	0,82
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	-18,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-184,73
с поправкой на местоположение, руб.		1 231,50	710,05	841,52
Наличие межевания	нет	есть	нет	нет
поправка коэф-т	1,00	0,87	1,00	1,00
поправка, %		-13,00	0,00	0,00
поправка, руб.		-160,10	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 071,40	710,05	841,52
Конфигурация, форма, рельеф	часть участка не пригодна для строительства	пригодна для строительства	пригодна для строительства	пригодна для строительства
поправка коэф-т		0,86	0,86	0,86
поправка, %		-14,00	-14,00	-14,00
поправка, руб.		-150,00	-99,41	-117,81
с поправкой, руб.		921,40	610,64	723,71
Разрешенное использование	Земельные участки (территории) общего пользования	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т	0,19	0,31	0,31	0,31
поправка на разрешенное использование, %		-38,71	-38,71	-38,71
поправка, руб.		-356,67	-236,38	-280,15
с поправкой на разрешенное использование, руб.		564,73	374,26	443,56
Площадь, кв.м	97 254	800 000	462 500	400 000
поправка на площадь,коэф.		1,40	1,28	1,25
поправка на площадь, %		40,00	28,00	25,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
поправка, руб.		225,89	104,79	110,89
с поправкой на площадь, руб.		790,62	479,05	554,45
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		790,62	479,05	554,45
Расположение вблизи рек, озер	первая береговая	До береговой линии 350 метров	нет	на берегу реки Кама
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,18	1,00
поправка, %		0,00	18,00	0,00
поправка, руб.		0,00	86,23	0,00
с поправкой, руб.		790,62	565,28	554,45
Валовая коррекция, руб.		-709,38	-299,58	-695,55
Абсолютная валовая коррекция, %		123,61	116,61	113,61
Обратная величина валовой коррекции	0,026	0,008	0,009	0,009
Вес при согласовании	1,000	0,308	0,346	0,346
вклад в итоговую стоимость, руб.		243,51	195,59	191,84
Откорректированная стоимость 1 м2, руб. с учетом округления	630			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	61 270 020			

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2026г. составляет:

Таблица 12.3 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая Стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый № 16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	97 254	61 270 020

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 оценщики применили только один подход –сравнительный, согласование результатов расчетов не производилось.

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 28.03.2026г. составляет:

61 270 020 (Шестьдесят один миллион двести семьдесят тысяч двадцать) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, общей площадью 97 254 кв. м, адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	61 270 020

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

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



 Носова И.П.

_____ Калимуллин Ф.М.



ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотофиксация

Фотографии, предоставленные заказчиком:



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 13.02.2026, поступившего на рассмотрение 13.02.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1487		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.		
Площадь:	97254 +/- 109		
Кадастровая стоимость, руб.:	58988188.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:441		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Земельные участки (территории) общего пользования		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020 , дата завершения кадастровых работ: 28.12.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:		Земельный участок расположен в границах: 16:24-6.192	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
				инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
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:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2026; реквизиты документа-основания: решение Об установлении единой санитарно-защитной зоны для промплощадки птицефабрики "Яратель" филиала ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС" и площадки по производству органических удобрений ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС" от 22.01.2026 № 5-РСЗ3 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор).	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринафович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного 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 16:24:150301:1487-16/116/2021-1 25.03.2021 17:17:03
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:		25.03.2021 17:17:03
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1487-16/116/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", № 11, выдан 19.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35		
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	169°23.5'	8.96	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	167°4.1'	16.09	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	170°15.8'	46.12	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	178°22.6'	72.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	189°49.1'	20.35	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	197°1.4'	21.96	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	195°47.9'	11.75	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	197°25.1'	74.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	194°56.6'	30.64	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	188°3.1'	27.56	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	186°35.3'	35.29	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	178°55.7'	37.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	171°41.3'	12.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	148°46.5'	21.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	120°47.9'	14.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	93°13.0'	10.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	96°50.6'	5.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	130°7.8'	15.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	139°23.9'	17.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	157°9.2'	21.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	165°36.0'	22.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	167°9.1'	5.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	

Лист 11

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	158°45.7'	24.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	158°30.6'	13.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	122°39.7'	4.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	127°14.1'	3.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	66°40.0'	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	46°40.5'	12.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	39°54.8'	7.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	39°51.5'	12.31	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	29°18.6'	13.07	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	32°9.1'	8.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	31°22.0'	17.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	28°48.7'	15.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	30°42.0'	3.72	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	31°22.4'	9.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	33°16.1'	13.56	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	182°6.7'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:2133(1)	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.38			данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	222°42.5'	1.77	данные отсутствуют	16:24:150301:1898(1), 16:24:150301:2173(3)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	213°11.8'	69.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1898(1), 16:24:150301:2173(3)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	213°29.9'	11.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1898(1), 16:24:150301:2173(3)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	217°41.2'	20.33	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	212°46.0'	25.96	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	204°46.8'	16.22	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	197°21.7'	18.9	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	188°43.4'	3.96	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	256°13.1'	1.09	данные отсутствуют	16:24:150301:2173(3)	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	236°1.4'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799808552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 12

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
50	1.1.49	1.1.50	202°18.4'	4.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	194°14.6'	13.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	1.1.51	1.1.52	182°4.9'	52.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	183°0.5'	59.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	182°7.6'	70.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	180°0.0'	64.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	178°45.0'	59.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	187°35.7'	9.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	204°11.6'	15.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	205°57.4'	21.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	170°13.8'	48.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	172°39.6'	29.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	193°7.0'	10.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	202°37.2'	7.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	216°59.7'	9.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	222°30.6'	6.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	308°50.5'	12.26	данные отсутствуют	16:24:090705:63(1)	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	308°50.2'	19.17	данные отсутствуют	16:24:090705:55	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	308°51.8'	7.47	данные отсутствуют	16:24:090705:55	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	355°6.1'	7.03	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
70	1.1.69	1.1.70	349°12.4'	30.44	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
71	1.1.70	1.1.71	343°24.2'	11.73	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
72	1.1.71	1.1.72	343°22.4'	6.12	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
73	1.1.72	1.1.73	331°30.2'	7.96	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
74	1.1.73	1.1.74	325°50.4'	16.92	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
75	1.1.74	1.1.75	304°7.5'	14.62	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
76	1.1.75	1.1.76	292°53.5'	4.88	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
77	1.1.76	1.1.77	236°39.5'	4.55	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
78	1.1.77	1.1.78	213°20.5'	9.1	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Лист 13

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
79	1.1.78	1.1.79	249°37.4'	7.47	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
80	1.1.79	1.1.80	288°26.1'	6.01	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
81	1.1.80	1.1.81	295°45.6'	19.1	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	274°11.1'	8.22	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
83	1.1.82	1.1.83	243°31.2'	3.01	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.84	243°22.4'	4.15	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	248°53.7'	12.22	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	270°0.0'	3.2	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	272°50.3'	12.11	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
88	1.1.87	1.1.88	296°55.7'	7.07	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
89	1.1.88	1.1.89	320°51.8'	13.15	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
90	1.1.89	1.1.90	329°2.2'	11.08	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
91	1.1.90	1.1.91	337°23.6'	33.04	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
92	1.1.91	1.1.92	334°18.7'	17.53	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
93	1.1.92	1.1.93	320°30.5'	13.99	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
94	1.1.93	1.1.94	315°0.0'	14.42	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
95	1.1.94	1.1.95	293°57.7'	18.71	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
96	1.1.95	1.1.96	279°33.6'	19.27	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
97	1.1.96	1.1.97	270°0.0'	25.4	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
98	1.1.97	1.1.98	257°44.1'	11.77	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
99	1.1.98	1.1.99	264°14.7'	38.9	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
100	1.1.99	1.1.100	274°59.5'	22.99	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
101	1.1.100	1.1.101	278°26.2'	21.13	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
102	1.1.101	1.1.102	286°8.2'	20.51	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
103	1.1.102	1.1.103	282°29.9'	20.79	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
104	1.1.103	1.1.104	270°0.0'	17.8	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
105	1.1.104	1.1.105	257°6.4'	8.51	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
106	1.1.105	1.1.106	257°16.6'	3.18	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
107	1.1.106	1.1.107	249°26.6'	3.42	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 14

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
108	1.1.107	1.1.108	249°43.9'	25.69	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
109	1.1.108	1.1.109	258°25.8'	12.96	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
110	1.1.109	1.1.110	267°26.2'	13.41	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
111	1.1.110	1.1.111	270°0.0'	36.8	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
112	1.1.111	1.1.112	273°51.4'	8.92	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
113	1.1.112	1.1.113	277°10.1'	16.03	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
114	1.1.113	1.1.114	290°53.9'	17.66	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
115	1.1.114	1.1.115	302°9.1'	8.27	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
116	1.1.115	1.1.116	349°16.3'	0.97	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.117	349°23.9'	5.54	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	19°59.0'	8.54	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	19°59.0'	4.33	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	33°3.1'	17.42	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	33°47.3'	16	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	24°43.9'	18.17	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	17°47.0'	16.7	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	50°50.7'	18.05	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	28°29.8'	7.96	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	3°51.4'	8.92	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	357°42.2'	26.94	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	357°36.8'	2.88	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	13°51.7'	7.93	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	19°41.0'	37.7	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	14°2.2'	7.83	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	353°7.1'	5.84	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	5°47.6'	6.94	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	4°8.1'	8.32	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	45°0.0'	9.9	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	90°0.0'	1.9	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
137	1.1.136	1.1.137	90°0.0'	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	109°23.1'	11.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	1.1.138	1.1.139	77°6.4'	8.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	53°37.0'	11.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	84°38.6'	6.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	116°33.9'	16.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	93°30.8'	11.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	71°33.9'	10.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	46°32.9'	15.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	38°34.0'	10.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	63°28.5'	6.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	94°44.2'	8.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	121°19.6'	9.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	143°26.3'	24.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	143°26.2'	14.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	149°18.0'	3.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	137°2.1'	13.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	123°33.1'	11.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	108°53.2'	21.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	92°24.7'	27.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	64°59.2'	20.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	47°25.0'	21.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	34°51.8'	22.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.160	37°38.0'	38.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	1.1.160	1.1.161	17°51.1'	15.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	1.1.161	1.1.162	7°21.2'	10.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	1.1.162	1.1.163	62°14.2'	10.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	1.1.163	1.1.164	62°16.2'	31.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	1.1.164	1.1.165	82°52.5'	14.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 16

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
166	1.1.165	1.1.166	95°38.8'	29.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	1.1.166	1.1.167	241°14.6'	25.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
168	1.1.167	1.1.168	224°17.3'	20.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
169	1.1.168	1.1.169	218°35.8'	19.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
170	1.1.169	1.1.170	215°42.5'	18.35	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
171	1.1.170	1.1.171	219°55.4'	38.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
172	1.1.171	1.1.172	223°10.7'	42.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
173	1.1.172	1.1.173	223°9.4'	6.37	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
174	1.1.173	1.1.174	253°46.6'	4.26	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
175	1.1.174	1.1.175	253°44.9'	29.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
176	1.1.175	1.1.176	265°44.2'	31.34	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
177	1.1.176	1.1.177	299°39.2'	22.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	1.1.177	1.1.178	266°59.2'	22.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	1.1.178	1.1.179	289°43.3'	16.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	1.1.179	1.1.180	320°50.7'	18.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
181	1.1.180	1.1.181	329°45.5'	8.3	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
182	1.1.181	1.1.182	329°43.3'	5.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
183	1.1.182	1.1.183	309°9.3'	9.03	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
184	1.1.183	1.1.184	290°55.5'	10.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
185	1.1.184	1.1.185	262°46.0'	46.07	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
186	1.1.185	1.1.186	258°51.8'	12.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
187	1.1.186	1.1.187	240°33.7'	11.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
188	1.1.187	1.1.188	208°14.2'	12.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
189	1.1.188	1.1.189	216°50.4'	15.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
190	1.1.189	1.1.190	199°47.5'	22.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
191	1.1.190	1.1.191	185°59.9'	24.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
192	1.1.191	1.1.192	180°35.5'	22.26	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
193	1.1.192	1.1.193	178°7.2'	12.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
194	1.1.193	1.1.194	146°49.1'	12.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Лист 17

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 8 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
195	1.1.194	1.1.195	146°48.1'	1.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
196	1.1.195	1.1.196	144°9.2'	11.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
197	1.1.196	1.1.197	117°19.6'	23.53	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
198	1.1.197	1.1.198	102°33.3'	23.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
199	1.1.198	1.1.199	103°6.4'	20.2	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
200	1.1.199	1.1.200	90°57.2'	29.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
201	1.1.200	1.1.201	92°37.1'	23.64	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
202	1.1.201	1.1.202	87°19.2'	12.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
203	1.1.202	1.1.203	87°48.4'	39.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
204	1.1.203	1.1.204	84°28.9'	49.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
205	1.1.204	1.1.205	87°36.0'	68.53	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
206	1.1.205	1.1.206	82°44.6'	23.67	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
207	1.1.206	1.1.207	90°0.0'	56.74	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
208	1.1.207	1.1.208	89°39.1'	39.52	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
209	1.1.208	1.1.209	82°37.6'	42.31	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
210	1.1.209	1.1.210	53°18.4'	7.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
211	1.1.210	1.1.211	44°46.9'	11.09	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют
212	1.1.211	1.1.212	8°2.4'	99.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
213	1.1.212	1.1.213	42°38.8'	10.33	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
214	1.1.213	1.1.214	5°18.3'	14.06	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
215	1.1.214	1.1.215	353°49.1'	9.19	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
216	1.1.215	1.1.216	351°9.8'	8.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
217	1.1.216	1.1.217	346°44.0'	16.95	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
218	1.1.217	1.1.218	336°36.5'	25.77	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
219	1.1.218	1.1.219	317°5.1'	20.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
220	1.1.219	1.1.220	287°4.2'	20.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
221	1.1.220	1.1.221	310°14.2'	11.07	данные отсутствуют	16:24:150301:1125	данные отсутствуют
222	1.1.221	1.1.222	97°20.0'	10.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
223	1.1.222	1.1.223	75°29.2'	20.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 9 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
224	1.1.223	1.1.224	66°9.7'	18.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
225	1.1.224	1.1.225	46°48.1'	11.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
226	1.1.225	1.1.226	45°0.0'	2.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
227	1.1.226	1.1.227	47°17.5'	1.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
228	1.1.227	1.1.228	32°38.3'	10.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
229	1.1.228	1.1.229	27°35.2'	20.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
230	1.1.229	1.1.230	14°1.6'	15.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
231	1.1.230	1.1.231	347°34.6'	10.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
232	1.1.231	1.1.232	26°56.1'	8.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
233	1.1.232	1.1.233	342°26.3'	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
234	1.1.233	1.1.234	310°9.1'	18.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
235	1.1.234	1.1.235	317°51.7'	8.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
236	1.1.235	1.1.236	349°32.7'	10.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
237	1.1.236	1.1.237	354°24.9'	5.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
238	1.1.237	1.1.238	336°8.8'	12.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
239	1.1.238	1.1.239	333°26.1'	8.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
240	1.1.239	1.1.240	270°49.3'	10.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
241	1.1.240	1.1.241	268°1.8'	8.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
242	1.1.241	1.1.242	288°23.2'	11.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
243	1.1.242	1.1.243	319°13.3'	22.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
244	1.1.243	1.1.244	334°12.8'	17.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
245	1.1.244	1.1.245	359°1.6'	13.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
246	1.1.245	1.1.246	357°29.5'	27.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
247	1.1.246	1.1.247	344°8.8'	27.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
248	1.1.247	1.1.248	350°14.4'	12.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
249	1.1.248	1.1.249	12°20.7'	9.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
250	1.1.249	1.1.250	56°5.8'	3.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
251	1.1.250	1.1.251	17°41.0'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
252	1.1.251	1.1.252	34°20.9'	4.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 19

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 10 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
253	1.1.252	1.1.253	50°45.9'	3.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	1.1.253	1.1.254	344°16.6'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
255	1.1.254	1.1.255	358°32.4'	7.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
256	1.1.255	1.1.256	31°2.3'	5.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
257	1.1.256	1.1.257	16°12.1'	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
258	1.1.257	1.1.258	23°34.0'	6.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
259	1.1.258	1.1.259	355°10.7'	10.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
260	1.1.259	1.1.260	342°56.8'	6.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
261	1.1.260	1.1.261	38°41.9'	4.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
262	1.1.261	1.1.262	23°48.2'	13.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
263	1.1.262	1.1.263	37°18.5'	10.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
264	1.1.263	1.1.264	58°56.6'	2.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
265	1.1.264	1.1.265	339°24.1'	3.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
266	1.1.265	1.1.266	346°48.1'	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
267	1.1.266	1.1.267	19°49.3'	6.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
268	1.1.267	1.1.268	30°30.5'	8.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
269	1.1.268	1.1.269	27°20.7'	11.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
270	1.1.269	1.1.270	25°45.4'	39.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
271	1.1.270	1.1.271	19°49.8'	20.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
272	1.1.271	1.1.272	7°13.0'	18.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	1.1.272	1.1.273	357°32.6'	17.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	1.1.273	1.1.274	349°47.2'	22.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	1.1.274	1.1.275	351°0.1'	37.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	1.1.275	1.1.276	343°51.7'	28.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	1.1.276	1.1.277	356°4.9'	26.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	1.1.277	1.1.1	96°7.6'	14.8	данные отсутствуют	16:24:150301:1765(2)	адрес отсутствует; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштары, д. 19, кв. 34
279	1.2.278	1.2.279	221°17.3'	16.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
280	1.2.279	1.2.280	131°19.7'	7.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
281	1.2.280	1.2.281	41°17.3'	16.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 20

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 11 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
282	1.2.281	1.2.278	311°19.7'	7.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35				
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
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	459439.14	1309144.86	Закрепление отсутствует	0.1
2	459430.33	1309146.51	Закрепление отсутствует	0.1
3	459414.65	1309150.11	Закрепление отсутствует	0.1
4	459369.19	1309157.91	Закрепление отсутствует	0.1
5	459296.51	1309159.97	Закрепление отсутствует	0.1
6	459276.46	1309156.5	Закрепление отсутствует	0.1
7	459255.46	1309150.07	Закрепление отсутствует	0.1
8	459244.15	1309146.87	Закрепление отсутствует	0.1
9	459173.29	1309124.64	Закрепление отсутствует	0.1
10	459143.69	1309116.74	Закрепление отсутствует	0.1
11	459116.4	1309112.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	459081.34	1309108.83	Закрепление отсутствует	0.1
13	459043.94	1309109.53	Закрепление отсутствует	0.1
14	459031.96	1309111.28	Закрепление отсутствует	0.1
15	459013.65	1309122.38	Закрепление отсутствует	0.1
16	459006.08	1309135.08	Закрепление отсутствует	0.1
17	459005.5	1309145.4	Закрепление отсутствует	0.1
18	459004.9	1309150.4	Закрепление отсутствует	0.1
19	458994.7	1309162.5	Закрепление отсутствует	0.1
20	458981.4	1309173.9	Закрепление отсутствует	0.1
21	458961.7	1309182.2	Закрепление отсутствует	0.1
22	458939.5	1309187.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 35					
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860					
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	
23	458933.8	1309189.2	Закрепление отсутствует	0.1	
24	458910.9	1309198.1	Закрепление отсутствует	0.1	
25	458898.2	1309203.1	Закрепление отсутствует	0.1	
26	458895.7	1309207	Закрепление отсутствует	0.1	
27	458893.8	1309209.5	Закрепление отсутствует	0.1	
28	458898.2	1309219.7	Закрепление отсутствует	0.1	
29	458906.5	1309228.5	Закрепление отсутствует	0.1	
30	458912.25	1309233.31	Закрепление отсутствует	0.1	
31	458921.7	1309241.2	Закрепление отсутствует	0.1	
32	458933.1	1309247.6	Закрепление отсутствует	0.1	
33	458940.1	1309252	Закрепление отсутствует	0.1	
34	458954.7	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1	
35	458968.7	1309268.6	Закрепление отсутствует	0.1	
36	458971.9	1309270.5	Закрепление отсутствует	0.1	
37	458980.1	1309275.5	Закрепление отсутствует	0.1	
38	458991.44	1309282.94	Закрепление отсутствует	0.1	
39	458977.06	1309282.41	Закрепление отсутствует	0.1	
40	458975.76	1309281.21	Закрепление отсутствует	0.1	
41	458917.33	1309242.98	Закрепление отсутствует	0.1	
42	458907.66	1309236.58	Закрепление отсутствует	0.1	
43	458891.57	1309224.15	Закрепление отсутствует	0.1	
44	458869.74	1309210.1	Закрепление отсутствует	0.1	
45	458855.01	1309203.3	Закрепление отсутствует	0.1	
46	458836.97	1309197.66	Закрепление отсутствует	0.1	
47	458833.06	1309197.06	Закрепление отсутствует	0.1	
48	458832.8	1309196	Закрепление отсутствует	0.1	
49	458829.7	1309191.4	Закрепление отсутствует	0.1	
50	458825.8	1309189.8	Закрепление отсутствует	0.1	
51	458812.8	1309186.5	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35				
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
52	458760.5	1309184.6	Закрепление отсутствует	0.1
53	458701.5	1309181.5	Закрепление отсутствует	0.1
54	458631.5	1309178.9	Закрепление отсутствует	0.1
55	458567.4	1309178.9	Закрепление отсутствует	0.1
56	458507.8	1309180.2	Закрепление отсутствует	0.1
57	458498.8	1309179	Закрепление отсутствует	0.1
58	458485	1309172.8	Закрепление отсутствует	0.1
59	458466.1	1309163.6	Закрепление отсутствует	0.1
60	458417.9	1309171.9	Закрепление отсутствует	0.1
61	458388.4	1309175.7	Закрепление отсутствует	0.1
62	458378.1	1309173.3	Закрепление отсутствует	0.1
63	458370.9	1309170.3	Закрепление отсутствует	0.1
64	458363.6	1309164.8	Закрепление отсутствует	0.1
65	458358.8	1309160.4	Закрепление отсутствует	0.1
66	458366.49	1309150.85	Закрепление отсутствует	0.1
67	458378.51	1309135.92	Закрепление отсутствует	0.1
68	458383.2	1309130.1	Закрепление отсутствует	0.1
69	458390.2	1309129.5	Закрепление отсутствует	0.1
70	458420.1	1309123.8	Закрепление отсутствует	0.1
71	458431.34	1309120.45	Закрепление отсутствует	0.1
72	458437.2	1309118.7	Закрепление отсутствует	0.1
73	458444.2	1309114.9	Закрепление отсутствует	0.1
74	458458.2	1309105.4	Закрепление отсутствует	0.1
75	458466.4	1309093.3	Закрепление отсутствует	0.1
76	458468.3	1309088.8	Закрепление отсутствует	0.1
77	458465.8	1309085	Закрепление отсутствует	0.1
78	458458.2	1309080	Закрепление отсутствует	0.1
79	458455.6	1309073	Закрепление отсутствует	0.1
80	458457.5	1309067.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35				
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
81	458465.8	1309050.1	Закрепление отсутствует	0.1
82	458466.4	1309041.9	Закрепление отсутствует	0.1
83	458465.06	1309039.21	Закрепление отсутствует	0.1
84	458463.2	1309035.5	Закрепление отсутствует	0.1
85	458458.8	1309024.1	Закрепление отсутствует	0.1
86	458458.8	1309020.9	Закрепление отсутствует	0.1
87	458459.4	1309008.8	Закрепление отсутствует	0.1
88	458462.6	1309002.5	Закрепление отсутствует	0.1
89	458472.8	1308994.2	Закрепление отсутствует	0.1
90	458482.3	1308988.5	Закрепление отсутствует	0.1
91	458512.8	1308975.8	Закрепление отсутствует	0.1
92	458528.6	1308968.2	Закрепление отсутствует	0.1
93	458539.4	1308959.3	Закрепление отсутствует	0.1
94	458549.6	1308949.1	Закрепление отсутствует	0.1
95	458557.2	1308932	Закрепление отсутствует	0.1
96	458560.4	1308913	Закрепление отсутствует	0.1
97	458560.4	1308887.6	Закрепление отсутствует	0.1
98	458557.9	1308876.1	Закрепление отсутствует	0.1
99	458554	1308837.4	Закрепление отсутствует	0.1
100	458556	1308814.5	Закрепление отсутствует	0.1
101	458559.1	1308793.6	Закрепление отсутствует	0.1
102	458564.8	1308773.9	Закрепление отсутствует	0.1
103	458569.3	1308753.6	Закрепление отсутствует	0.1
104	458569.3	1308735.8	Закрепление отсутствует	0.1
105	458567.4	1308727.5	Закрепление отсутствует	0.1
106	458566.7	1308724.4	Закрепление отсутствует	0.1
107	458565.5	1308721.2	Закрепление отсутствует	0.1
108	458556.6	1308697.1	Закрепление отсутствует	0.1
109	458554	1308684.4	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860					
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	
110	458553.4	1308671	Закрепление отсутствует	0.1	
111	458553.4	1308634.2	Закрепление отсутствует	0.1	
112	458554	1308625.3	Закрепление отсутствует	0.1	
113	458556	1308609.4	Закрепление отсутствует	0.1	
114	458562.3	1308592.9	Закрепление отсутствует	0.1	
115	458566.7	1308585.9	Закрепление отсутствует	0.1	
116	458567.65	1308585.72	Закрепление отсутствует	0.1	
117	458573.1	1308584.7	Закрепление отсутствует	0.1	
118	458581.13	1308587.62	Закрепление отсутствует	0.1	
119	458585.2	1308589.1	Закрепление отсутствует	0.1	
120	458599.8	1308598.6	Закрепление отсутствует	0.1	
121	458613.1	1308607.5	Закрепление отсутствует	0.1	
122	458629.6	1308615.1	Закрепление отсутствует	0.1	
123	458645.5	1308620.2	Закрепление отсутствует	0.1	
124	458656.9	1308634.2	Закрепление отсутствует	0.1	
125	458663.9	1308638	Закрепление отсутствует	0.1	
126	458672.8	1308638.6	Закрепление отсутствует	0.1	
127	458699.72	1308637.52	Закрепление отсутствует	0.1	
128	458702.6	1308637.4	Закрепление отсутствует	0.1	
129	458710.3	1308639.3	Закрепление отсутствует	0.1	
130	458745.8	1308652	Закрепление отсутствует	0.1	
131	458753.4	1308653.9	Закрепление отсутствует	0.1	
132	458759.2	1308653.2	Закрепление отсутствует	0.1	
133	458766.1	1308653.9	Закрепление отсутствует	0.1	
134	458774.4	1308654.5	Закрепление отсутствует	0.1	
135	458781.4	1308661.5	Закрепление отсутствует	0.1	
136	458781.4	1308663.4	Закрепление отсутствует	0.1	
137	458781.4	1308665.9	Закрепление отсутствует	0.1	
138	458777.6	1308676.7	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797999805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Лист № 6

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35				

13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860

Кадастровый номер: 16:24:150301:1487

1	2	3	4	5
139	458779.5	1308685	Закрепление отсутствует	0.1
140	458786.5	1308694.5	Закрепление отсутствует	0.1
141	458787.1	1308700.9	Закрепление отсутствует	0.1
142	458779.5	1308716.1	Закрепление отсутствует	0.1
143	458778.8	1308727.5	Закрепление отсутствует	0.1
144	458782	1308737.1	Закрепление отсутствует	0.1
145	458792.8	1308748.5	Закрепление отсутствует	0.1
146	458801.09	1308755.11	Закрепление отсутствует	0.1
147	458803.98	1308760.9	Закрепление отсутствует	0.1
148	458803.26	1308769.59	Закрепление отсутствует	0.1
149	458798.19	1308777.92	Закрепление отсутствует	0.1
150	458778.8	1308792.3	Закрепление отсутствует	0.1
151	458766.8	1308801.2	Закрепление отсутствует	0.1
152	458763.6	1308803.1	Закрепление отсутствует	0.1
153	458753.4	1308812.6	Закрепление отсутствует	0.1
154	458747.1	1308822.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	458740.1	1308842.56	Закрепление отсутствует	0.1
156	458738.96	1308869.64	Закрепление отсутствует	0.1
157	458747.55	1308888.05	Закрепление отсутствует	0.1
158	458762.3	1308904.1	Закрепление отсутствует	0.1
159	458780.4	1308916.71	Закрепление отсутствует	0.1
160	458810.84	1308940.18	Закрепление отсутствует	0.1
161	458825.93	1308945.04	Закрепление отсутствует	0.1
162	458836.39	1308946.39	Закрепление отсутствует	0.1
163	458841.27	1308955.66	Закрепление отсутствует	0.1
164	458856.11	1308983.89	Закрепление отсутствует	0.1
165	458857.92	1308998.37	Закрепление отсутствует	0.1
166	458855	1309027.9	Закрепление отсутствует	0.1
167	458842.85	1309005.76	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 27

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
168	458828.18	1308991.45	Закрепление отсутствует	0.1
169	458812.62	1308979.03	Закрепление отсутствует	0.1
170	458797.72	1308968.32	Закрепление отсутствует	0.1
171	458767.94	1308943.4	Закрепление отсутствует	0.1
172	458736.97	1308914.34	Закрепление отсутствует	0.1
173	458732.32	1308909.98	Закрепление отсутствует	0.1
174	458731.13	1308905.89	Закрепление отсутствует	0.1
175	458723	1308878	Закрепление отсутствует	0.1
176	458720.67	1308846.75	Закрепление отсутствует	0.1
177	458731.8	1308827.2	Закрепление отсутствует	0.1
178	458730.6	1308804.4	Закрепление отсутствует	0.1
179	458736.3	1308788.5	Закрепление отсутствует	0.1
180	458750.3	1308777.1	Закрепление отсутствует	0.1
181	458757.47	1308772.92	Закрепление отсутствует	0.1
182	458762.3	1308770.1	Закрепление отсутствует	0.1
183	458768	1308763.1	Закрепление отсутствует	0.1
184	458771.9	1308752.9	Закрепление отсутствует	0.1
185	458766.1	1308707.2	Закрепление отсутствует	0.1
186	458763.6	1308694.5	Закрепление отсутствует	0.1
187	458757.9	1308684.4	Закрепление отсутствует	0.1
188	458747.1	1308678.6	Закрепление отсутствует	0.1
189	458734.98	1308669.52	Закрепление отсутствует	0.1
190	458713.61	1308661.83	Закрепление отсутствует	0.1
191	458689.15	1308659.26	Закрепление отсутствует	0.1
192	458666.89	1308659.03	Закрепление отсутствует	0.1
193	458654.4	1308659.44	Закрепление отсутствует	0.1
194	458643.68	1308666.45	Закрепление отсутствует	0.1
195	458642.06	1308667.51	Закрепление отсутствует	0.1
196	458632.8	1308674.2	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 35				
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
197	458622	1308695.1	Закрепление отсутствует	0.1
198	458616.9	1308718	Закрепление отсутствует	0.1
199	458612.32	1308737.67	Закрепление отсутствует	0.1
200	458611.83	1308767.11	Закрепление отсутствует	0.1
201	458610.75	1308790.73	Закрепление отсутствует	0.1
202	458611.35	1308803.55	Закрепление отсутствует	0.1
203	458612.86	1308842.98	Закрепление отсутствует	0.1
204	458617.62	1308892.24	Закрепление отсутствует	0.1
205	458620.49	1308960.71	Закрепление отсутствует	0.1
206	458623.48	1308984.19	Закрепление отсутствует	0.1
207	458623.48	1309040.93	Закрепление отсутствует	0.1
208	458623.72	1309080.45	Закрепление отсутствует	0.1
209	458629.15	1309122.41	Закрепление отсутствует	0.1
210	458633.83	1309128.69	Закрепление отсутствует	0.1
211	458641.7	1309136.5	Закрепление отсутствует	0.1
212	458740.1	1309150.4	Закрепление отсутствует	0.1
213	458747.7	1309157.4	Закрепление отсутствует	0.1
214	458761.7	1309158.7	Закрепление отсутствует	0.1
215	458770.84	1309157.71	Закрепление отсутствует	0.1
216	458779.01	1309156.44	Закрепление отсутствует	0.1
217	458795.51	1309152.55	Закрепление отсутствует	0.1
218	458819.16	1309142.32	Закрепление отсутствует	0.1
219	458834.25	1309128.29	Закрепление отсутствует	0.1
220	458840.25	1309108.75	Закрепление отсутствует	0.1
221	458847.4	1309100.3	Закрепление отсутствует	0.1
222	458846.1	1309110.4	Закрепление отсутствует	0.1
223	458851.2	1309130.1	Закрепление отсутствует	0.1
224	458858.8	1309147.3	Закрепление отсутствует	0.1
225	458866.5	1309155.5	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 25

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
226	458868.4	1309157.4	Закрепление отсутствует	0.1
227	458869.6	1309158.7	Закрепление отсутствует	0.1
228	458878.5	1309164.4	Закрепление отсутствует	0.1
229	458896.3	1309173.7	Закрепление отсутствует	0.1
230	458911.71	1309177.55	Закрепление отсутствует	0.1
231	458922.06	1309175.27	Закрепление отсутствует	0.1
232	458929.46	1309179.03	Закрепление отсутствует	0.1
233	458939.95	1309175.71	Закрепление отсутствует	0.1
234	458951.6	1309161.9	Закрепление отсутствует	0.1
235	458957.9	1309156.2	Закрепление отсутствует	0.1
236	458968.63	1309154.22	Закрепление отсутствует	0.1
237	458974.05	1309153.69	Закрепление отсутствует	0.1
238	458985.72	1309148.53	Закрепление отсутствует	0.1
239	458993.5	1309144.64	Закрепление отсутствует	0.1
240	458993.65	1309134.17	Закрепление отсутствует	0.1
241	458993.35	1309125.45	Закрепление отсутствует	0.1
242	458996.85	1309114.92	Закрепление отсутствует	0.1
243	459013.8	1309100.3	Закрепление отсутствует	0.1
244	459029.49	1309092.72	Закрепление отсутствует	0.1
245	459043.03	1309092.49	Закрепление отсутствует	0.1
246	459070.66	1309091.28	Закрепление отсутствует	0.1
247	459097	1309083.8	Закрепление отсутствует	0.1
248	459109.79	1309081.6	Закрепление отсутствует	0.1
249	459119.02	1309083.62	Закрепление отсутствует	0.1
250	459121.09	1309086.7	Закрепление отсутствует	0.1
251	459129.59	1309089.41	Закрепление отсутствует	0.1
252	459133.57	1309092.13	Закрепление отсутствует	0.1
253	459135.93	1309095.02	Закрепление отсутствует	0.1
254	459141.72	1309093.39	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 10 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 8		
					Всего листов выписки: 35	
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860						
Кадастровый номер:			16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5		
255	459148.78	1309093.21	Закрепление отсутствует	0.1		
256	459153.3	1309095.93	Закрепление отсутствует	0.1		
257	459158.91	1309097.56	Закрепление отсутствует	0.1		
258	459164.71	1309100.09	Закрепление отсутствует	0.1		
259	459175.38	1309099.19	Закрепление отсутствует	0.1		
260	459181.9	1309097.19	Закрепление отсутствует	0.1		
261	459185.52	1309100.09	Закрепление отсутствует	0.1		
262	459197.83	1309105.52	Закрепление отсутствует	0.1		
263	459206.15	1309111.86	Закрепление отсутствует	0.1		
264	459207.24	1309113.67	Закрепление отсутствует	0.1		
265	459210.14	1309112.58	Закрепление отсутствует	0.1		
266	459213.21	1309111.86	Закрепление отсутствует	0.1		
267	459219.73	1309114.21	Закрепление отсутствует	0.1		
268	459226.79	1309118.37	Закрепление отсутствует	0.1		
269	459237.29	1309123.8	Закрепление отсутствует	0.1		
270	459272.94	1309141	Закрепление отсутствует	0.1		
271	459292.49	1309148.05	Закрепление отсутствует	0.1		
272	459311.13	1309150.41	Закрепление отсутствует	0.1		
273	459328.14	1309149.68	Закрепление отсутствует	0.1		
274	459350.23	1309145.7	Закрепление отсутствует	0.1		
275	459386.79	1309139.91	Закрепление отсутствует	0.1		
276	459414.3	1309131.95	Закрепление отсутствует	0.1		
277	459440.72	1309130.14	Закрепление отсутствует	0.1		
1	459439.14	1309144.86	Закрепление отсутствует	0.1		
1	458877.65	1309173.03	Закрепление отсутствует	0.1		
2	458872.4	1309179	Закрепление отсутствует	0.1		
3	458859.84	1309167.97	Закрепление отсутствует	0.1		
4	458865.09	1309162	Закрепление отсутствует	0.1		
1	458877.65	1309173.03	Закрепление отсутствует	0.1		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1487/1	
Масштаб 1:6000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799805552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о 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: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:150301:1487/1	6	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение Об установлении единой санитарно-защитной зоны для промплощадки птицефабрики "Яратель" филиала ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС" и площадки по производству органических удобрений ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС" от 22.01.2026 № 5-РСЗЗ выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор); Содержание ограничения (обременения): Зона с особыми условиями использования территории. Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов. Ограничения использования земельных участков установлены в соответствии с требованиями п. 5 «Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утверждены ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 3 марта 2018 г. № 222. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды; Реестровый номер границы: 16:24-6.3457; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Проект единой санитарно-защитной зоны для промплощадки птицефабрики "Яратель" филиала ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС" и площадки по производству органических удобрений ООО "Птицеводческий комплекс "АК БАРС", расположенных по адресу: Птицефабрика "Яратель" - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение, территория Яратель, з/у 1 (з/у с КН 16:24:000000:7092); Площадка по производству органических удобрений - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение (з/у с КН 16:24:090705:302) (юридический адрес: 422780, Республика Татарстан, Пестречинский район, с.Ленино-Кокушкино); Тип зоны: Санитарно-защитная зона	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Лист 33

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998085552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797999805552191040601978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о 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: 35
13.02.2026г. № КУВИ-001/2026-19363860				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1487/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	458907.66	1309236.58	-	-
2	458891.57	1309224.15	-	-
3	458914.02	1309240.79	-	-
4	458907.66	1309236.58	-	-
1	458363.6	1309164.8	-	-
2	458358.8	1309160.4	-	-
3	458363.77	1309164.93	-	-
4	458363.6	1309164.8	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797999805552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			инициалы, фамилия

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The image displays two screenshots of a web browser showing a listing on the Avito.ru website. The listing is for a land plot (участок) of 46.25 hectares (га) located in Laishevo (Лайшево), Republic of Tatarstan (Республика Татарстан). The price is 400,000,000 RUB (400 000 000 Р).

Top Screenshot: Shows the main listing with a photo of the land plot. The title is "Участок 46,25 га (ИЖС) на продажу в Лайшево | Продажа земельных уч...". The price is 400 000 000 Р. There are buttons for "Написать сообщение" (Write message) and "Звонить" (Call). A sidebar on the right shows an advertisement for "Avito Реклама" and a "DOGMA" advertisement.

Bottom Screenshot: Shows the "Расположение" (Location) section with a map and the "Описание" (Description) section. The location is in the Republic of Tatarstan, Laishevsky district, Laishevo settlement. The description mentions that the plot is located near the M-12 highway and is suitable for building a house. It also lists the кадастровые номера (cadastral numbers) of the plot.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



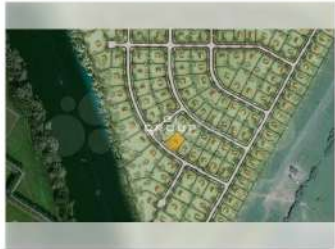
Участок 80 га (ИЖС)

Создать объявление

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

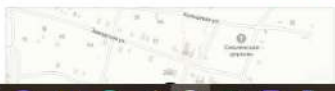
Площадь: 8000 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Ленинский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы, Песная ул.

[Скрыть карту](#)



1 200 000 000 Р

150 000 Р за сотку

8 958 747-26-55

[Написать сообщение](#)

[Скрыть](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

DIGROUP - НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ

Агентство

Подтвержден партнер

128 объектов в работе

7 лет на рынке

Алиппева Эльза Николаевна

Контактное лицо



Мужчины, внимание!

Нарисую такую же девушку за полцены. Узнать цену

[Подробнее](#)



Подарок скоро исчезнет

Получите подарок от партнеров

[Подробнее](#)

Сообщения

DIGROUP - недвижимость и ...

Участок 80 га (ИЖС) 1 200 000 000 Р

Вы посмотрели временный ном...

Поиск

Участок 80 га (ИЖС) на продажу в Лаишево...

67%

Спросить Алису AI

Кешбэк и промокоды

Республика Татарстан (Татарстан), Ленинский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Чирпы, Песная ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Предлагаем вашему вниманию земельный участок под строительство коттеджного поселка на берегу реки Кама. До береговой линии 350 метров, до Казань Марша 2.2 км.

Перспективная локация, развитая инфраструктура, хорошая транспортная развязка.

Земельный участок размещен на 559 участках (от 9,5 соток до 24).

Земельный участок под жилую застройку - 70 га, земельный участок под дороги - 10 га.

Социальная инфраструктура (садик, школа, магазин).

Также в пуп объекта входит 88 га земельный участок сельскохозяйственного назначения, вспомогательный участок под парк, площадку для спорта.

Коммуникации:

- газ по границе участка;
- электричество - заведено;
- вода - скважина;
- канализация - септик.

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру - Эльза, брокер компании DIGROUP недвижимость и финансы

1 200 000 000 Р

150 000 Р за сотку

8 958 747-26-55

[Написать сообщение](#)

[Скрыть](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

DIGROUP - НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ

Агентство

Подтвержден партнер

128 объектов в работе

7 лет на рынке

Алиппева Эльза Николаевна

Контактное лицо



Подарок скоро исчезнет

Получите подарок от партнеров

[Подробнее](#)

Сообщения

DIGROUP - недвижимость и ...

Участок 80 га (ИЖС) 1 200 000 000 Р

Вы посмотрели временный ном...

Участок 80 га (ИЖС) на продажу в Лаишево...

Описание

Предлагаем вашему вниманию земельный участок под строительство коттеджного поселка на берегу реки Кама. До береговой линии 350 метров, до Казань Марине 2.2 км.

Перспективная локация, развитая инфраструктура, хорошая транспортная развязка.

Земельный участок размежеван на 659 участков (от 9.5 сотки до 24).

Земельный участок под жилую застройку - 70 га, земельный участок под дороги - 10 га.

Социальная инфраструктура (садики, школа, магазины).

Также в публ.объекте входит 88 га земельный участок сельскохозяйственного, вспомогательный участок под парк, площадку для спорта.

Коммунальные:

- газ по границе участка,
- электричество - заводная,
- вода - скважина,
- канализация - септик.

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза, брокер компании DIOGROUP недвижимость и финансы

№ 75/295/028. 29 декабря 2025. 171 просмотр (x3 оценок)

Другие объявления компании

Участок 14.5 сот. (ИЖС) 60 000 000 ₽	Участок 15 сот. (промышленный) 25 000 000 ₽	Участок 10 сот. (ИЖС) 50 000 000 ₽	Участок 85 000 000 ₽

1 200 000 000 ₽
150 000 000 руб. в месяц

8 958 747-26-55

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Закрыть меню просмотра?

DIOGROUP - недвижимость и финансы
Агентство · [в сети](#)

Подтвержден партнер

128 объектов в работе

7 лет на Авито

Дилеева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Подарок скоро исчезнет
Получите подарок от вытраты промокода

Сообщения

DIOGROUP - недвижимость и финансы
Участок 80 га (ИЖС) 1 200 000 000 ₽
Вы посмотрели временный ном...

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_80_ga_izhs_7672961206?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiIlZjVCY3BUQWh5eWp4Ull6Ijt9SOhvWj8AAAA

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

Панель: Недвижимость > Земельный участок > Купить > Подмосковье (ИЖС)

Участок 40 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 958 404-40-41

Написать сообщение

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сколько можно посмотреть?

Загляните и посмотрите!

БИОЮР - недвижимость и финансы
Агентство · В Сети

Находясь партнер
128 объектов в работе
7 лет на рынке

Липилева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Об участке
Площадь: 4000 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Панаевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Панаево, пл. Даржавна

Скрыть карту

Готовый бизнес
Заработки недвижимости

Сообщения
БИОЮР - недвижимость и ф...
Участок 40 га (ИЖС). 500 000 000 р
Вы просмотрели временный ном...

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, г.п. Доржавань

500 000 000 Р
125 000 Р за сотку

8 958 404-40-41

Написать сообщение

Здравствуйте!

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

DIGROUP - НЕДВИЖИМОСТЬ И ФИНАНСЫ
Агентство · в сети

Надлежащий партнер · 128 объектов в работе · 7 лет на Авито

Андреева Эльза Николаевна
Контактное лицо

Описание

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

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

Асфальт до участка, все коммуникации рядом.

Ухоженная территория.

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

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

По всем вопросам обращайтесь к менеджеру Эльза - брокер DIGroup недвижимость и финансы.

От собственника, без комиссий.

ИП 78030508276 - 29 января 2025 - 44 просмотра (1+0 сообщений)

Пожалуйста

Другие объявления компании

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAAAAA
A_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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		Носовой Ирине Петровне Настоящий диплом выдан _____ в том, что он(а) с « <u>01</u> августа 2014 » г. по « <u>13</u> января 2015 » г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) _____ Институте непрерывного образования _____ срок <u>ПОУ ВНО «Университет управления «ТИСБИ»</u> по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы) Исходя из аттестационного решения от « <u>13</u> января 2015 » г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны _____ (наименование) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности _____ (наименование)
100 Регистрационный номер 060005887		М.П. Казань 2015 <i>С. С. С. С.</i>



**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 «СПОО «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



024125 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2876049513**

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

Дата выдачи полиса «03» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 9223 447169 Выдан МВД по Республике Татарстан
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2025 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2026 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2876049513 от «03» сентября 2025 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2966147026**

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

Дата оформления полиса «20» февраля 2026 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2966147026 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

