



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 № 4719

**об оценке справедливой стоимости земельного участка, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для
сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м.,
кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенного по адресу: Российская
Федерация, 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: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 24.01.2025 г.

Дата составления отчета: 24.01.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	26
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	55
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	75

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Техническим заданием №151 от 15.01.2025 г. к Договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 24.01.2025 г.

Вид стоимости – справедливая. Цель оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности, 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 объекта оценки по состоянию на 24.01.2025 г. составляет:

**187 829 100 (Сто восемьдесят семь миллионов восемьсот двадцать девять тысяч сто) рублей¹,
а именно:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	187 829 100
Итого:			187 829 100

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 стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

Пестова Е.А.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1.1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	24.01.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 24.01.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: 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 ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	Оценка проводится с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра. 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)»

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

Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
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 (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037842-1 от 03.06.2024 г., действующий до 03.06.2027г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №58/24/134/982. ПАО СК «Росгосстрах». Общая страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2024г. по 20.05.2025г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №151 от 15.01.2025 г. к указанному договору, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4719
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	24.01.2025 г.
Дата составления отчета	24.01.2025 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Таблица №2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная справедливая стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	не применялся	187 829 100	не применялся	187 829 100

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 24.01.2025 г. составляет с учетом округления:

**187 829 100 (Сто восемьдесят семь миллионов восемьсот двадцать девять тысяч сто) рублей³,
а именно:**

Таблица № 2.3 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	187 829 100
	Итого:		187 829 100

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 04.07.2024 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

12. С даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость.

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

3.1 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 объекта 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 объекта, которая требует проведения специальных исследований.

5. 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.

6. 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 объектом оценки.

3.2 Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 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. Права на объект оценки считаются достоверными и достаточными 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 проводит 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. Оценщик предполагал ответственные отношения собственника к объекту оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

8. 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.

9. 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 объекта, которая требует проведения специальных исследований.

10. 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 04.07.2024 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

15. С даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость.

16. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступает объект 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 рыночная 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.

17. 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.

6.3. Ограничения оценки

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №4.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевый инвестиционный фонд рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2002 г.
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Пестова Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 29.05.2018 г., регистрационный номер № 1306 (101000, г.Москва, ул.Покровка, д.33, помещение 10). Свидетельство №С-0653 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности: Диплом ПП № 000031 ОГУ от 17 июля 2014 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Оренбургским государственным университетом.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №037842-1 от 03.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» 58/24/134/982 от 14.05.2024 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей). Срок действия полиса: 21.05.2024 г. – 20.05.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 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 Тел. +7 843 277-73-62 info@contrust.bz
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2550157498 к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Ширяева Оксана Олеговна
Квалификация привлеченного специалиста	Внештатный фотограф ООО «КонТраст»
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотографирование объекта оценки

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1 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)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки движимого имущества. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке движимого имущества.

5.2 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.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srossoyuz.ru/>.

5.3 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.

5.4 Обоснование применения стандартов

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный №1306, дата включения в реестр членов СОЮЗ: 29.05.2018 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

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

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

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

Таблица №6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - 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)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611); - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписка из ЕГРН от 13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104.

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

Таблица №7.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Земельный участок
Кадастровый №	16:24:150301:1927
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь	421 752 кв. м
Кадастровая стоимость	1275884.15 руб.
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Наличие коммуникаций	нет
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает
Субъект права	Вид права: Собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	- Доверительное управление в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
Ограничения, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса Российской Федерации	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: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны электросетевого хозяйства от 28.08.2024 № 2694 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Приволжское Управление; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы(материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к

объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.1673; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.117 ПС Юбилейная; Тип зоны: Охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); Номер: 1;

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 20.07.2022 № 2926 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения(обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.2643; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.117 Юбилейная; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 1;

вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении границ охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального район Республики Татарстан от 27.05.2021 № 1653-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, согласно пункту 14 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении

Правил охраны газораспределительных сетей": На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2062; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона сооружения ("Строительство централизованного архивохранилища Приволжского федерального округа, с. Столбище, Республика Татарстан". Система газоснабжения); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решении о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 19.06.2024 № 1481 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных

материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.3161; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ СТП -70223; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта;

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;

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;

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;

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
--

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Не установлено

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Не установлено

Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Лаишевском районе.

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

Лаишевский район 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[3][6]. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 %, чуваша — 1 %. В городских условиях проживают 14,69 % населения района.

На 2020 год Лаишевский район в национальном рейтинге занимает 4-е место по качеству жизни среди 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Средняя зарплата в Лаишево — 43,6 тысячи рублей, что больше других муниципальных образований.

На территории района в 2019 году действовали 540 малых и 10 средних предприятий, а также было зарегистрировано 1274 индивидуальных предпринимателя. В 2018-м доля малого и среднего бизнеса в валовом территориальном продукте района составила 28,6 %.

Благодаря близости к Казани и развитой транспортной инфраструктуре (тут расположен международный аэропорт «Казань»), территория Лаишевского района стала площадкой для работы ряда филиалов столичных организаций Татарстана и компаний из других регионов России. Так, в районе работают группа компаний «Нэфис», технополис «Инвэнт», складской комплекс Ozon, завод промышленной электроники ICL-КПО ВС, птицеводческий комплекс «Ак Барс», предприятия пищевой промышленности — «Птицекомплекс Лаишевский», молочный завод, пищекомбинат, рыбозавод, СХП «Юбилейное» и «Казанский жировой комбинат», и другие.

В 2019 году объём выручки сельскохозяйственных предприятий составил 5,5 млрд рублей, основная доля дохода пришлась на производство мяса и птицы. К дополнительным отраслям относятся пчеловодство, выращивание яровой пшеницы, ржи, ячменя, овса, гороха и льна. Крупными сельскохозяйственными производителями являются компания «Нармонка» и СХП «Золотой Колос», а на «Птицекомплекс Лаишевский» и птицефабрику «Яратэль» приходится производство 80 % яиц в Татарстане.

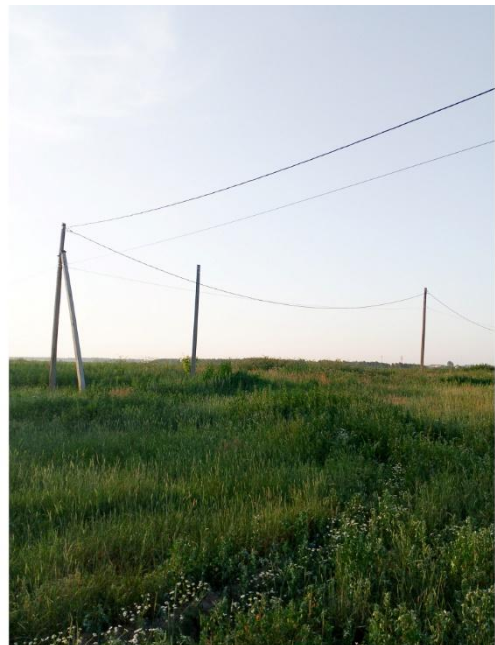
Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «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. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Осмотр объектов оценки проведен без особенностей.

Фотографии объекта оценки



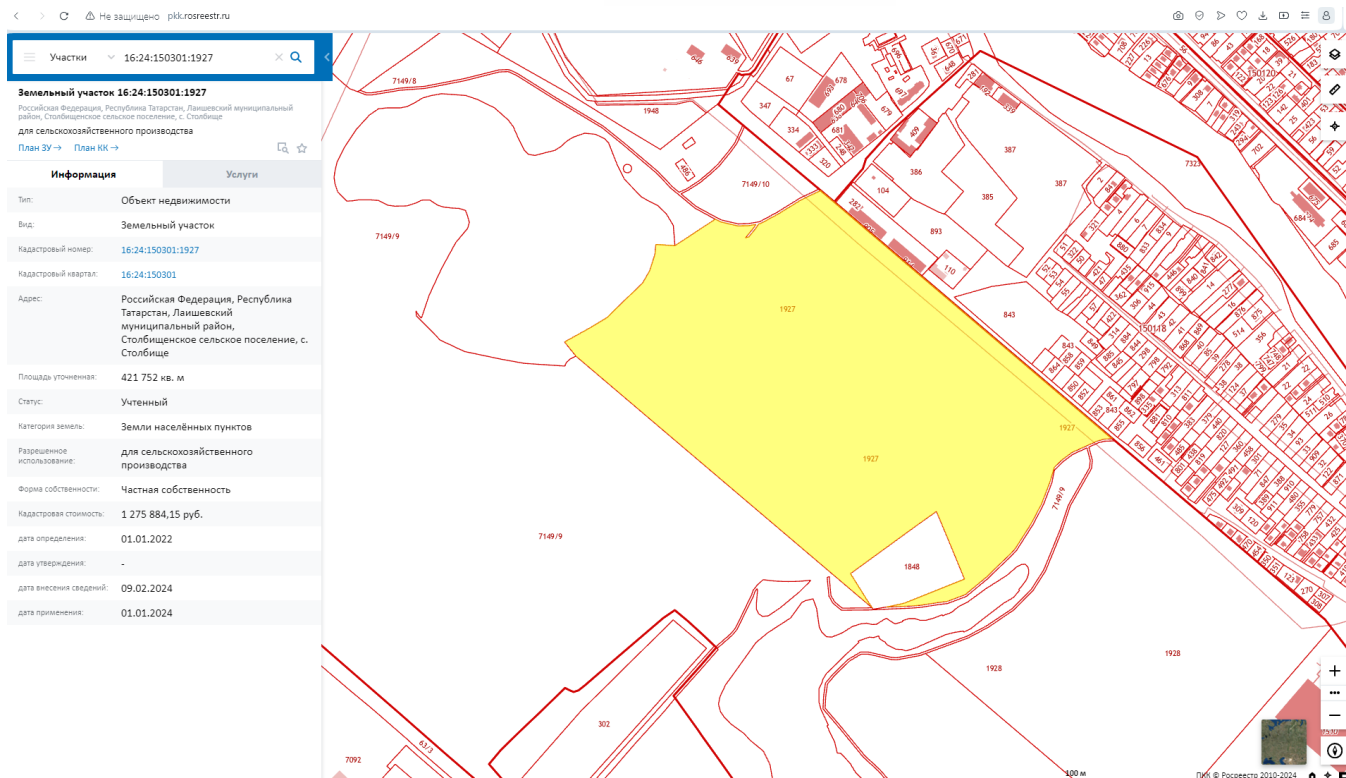


Рисунок 7.1 Данные с публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>)

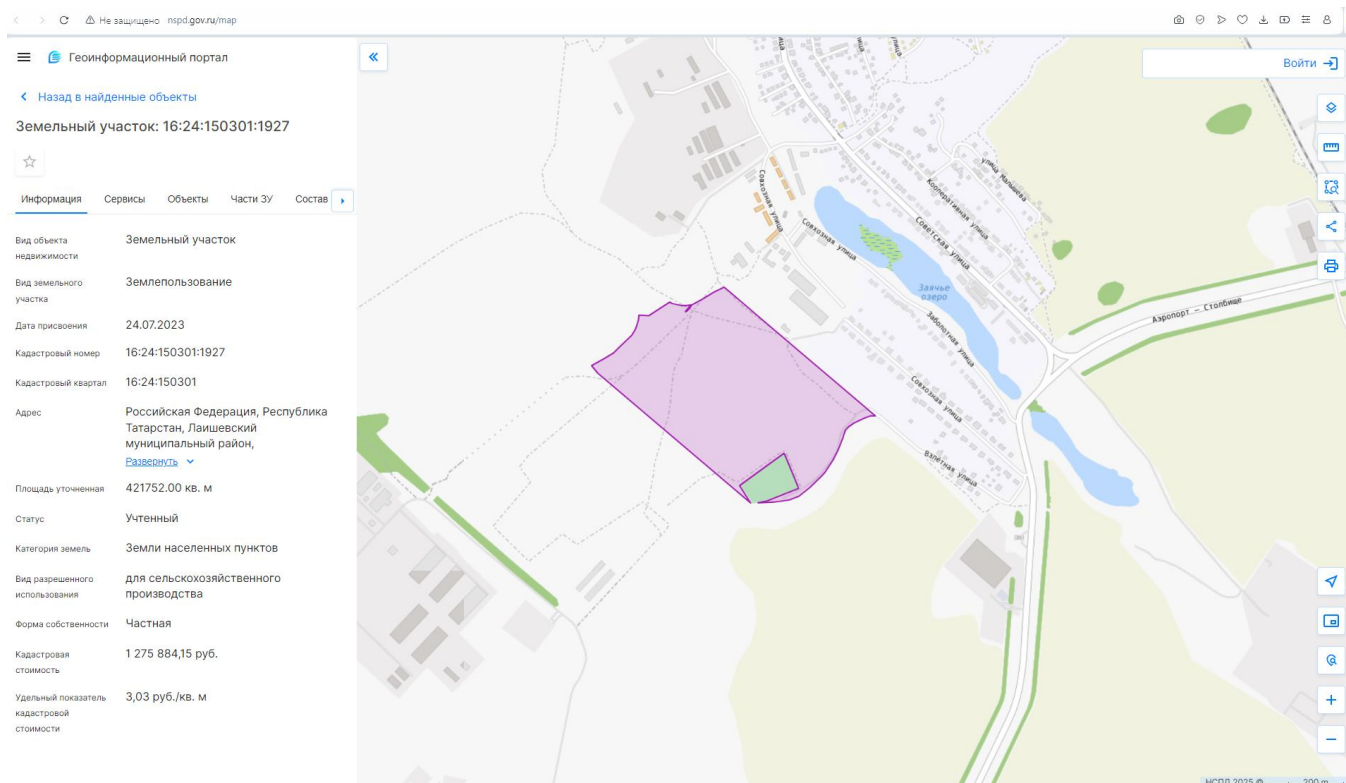


Рисунок 7.2 Данные с геоинформационного портала (<https://nspd.gov.ru/map>)



Земельный участок

Дата обновления информации: 09.01.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:150301:1927
Дата присвоения кадастрового номера	24.07.2023
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь, кв.м	421752
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1275884.15
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	09.02.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 16:24:150301:1927-16/130/2023-1 от 24.07.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:150301:1927-16/130/2023-2 от 24.07.2023

Местоположение объекта оценки

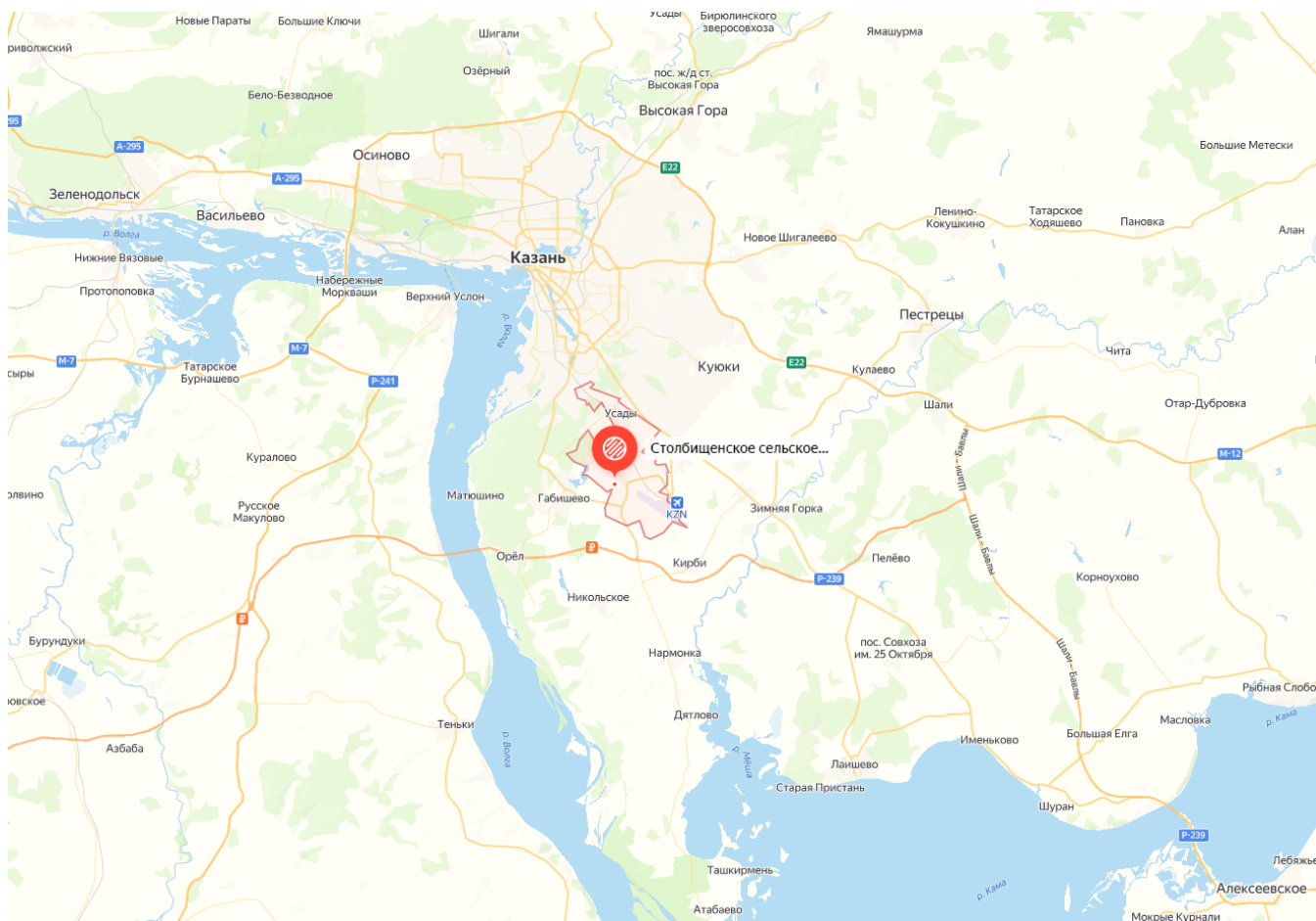


Рисунок 7.3 Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань) (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

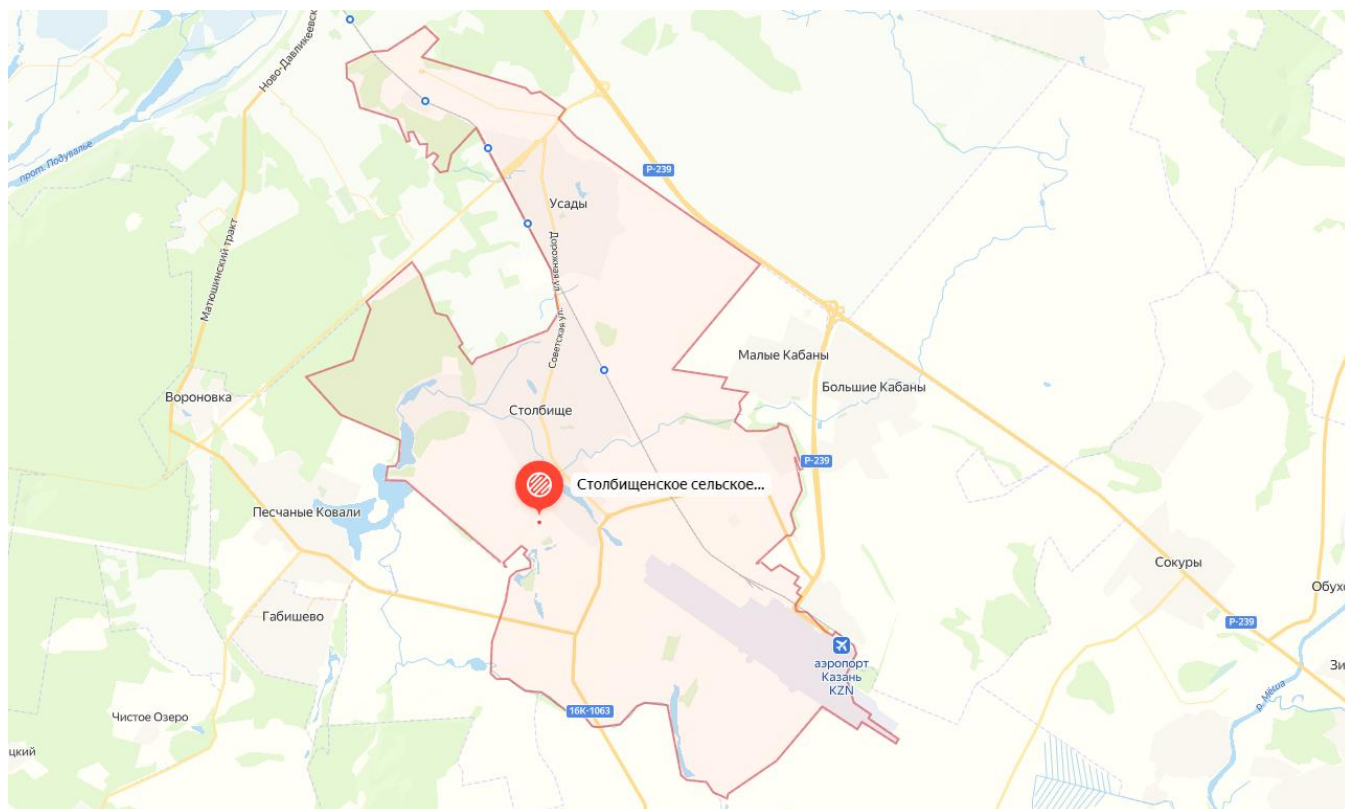


Рисунок 7.4 Расположение объекта оценки по отношению к сельскому поселению (Столбищенское сельское поселение) (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

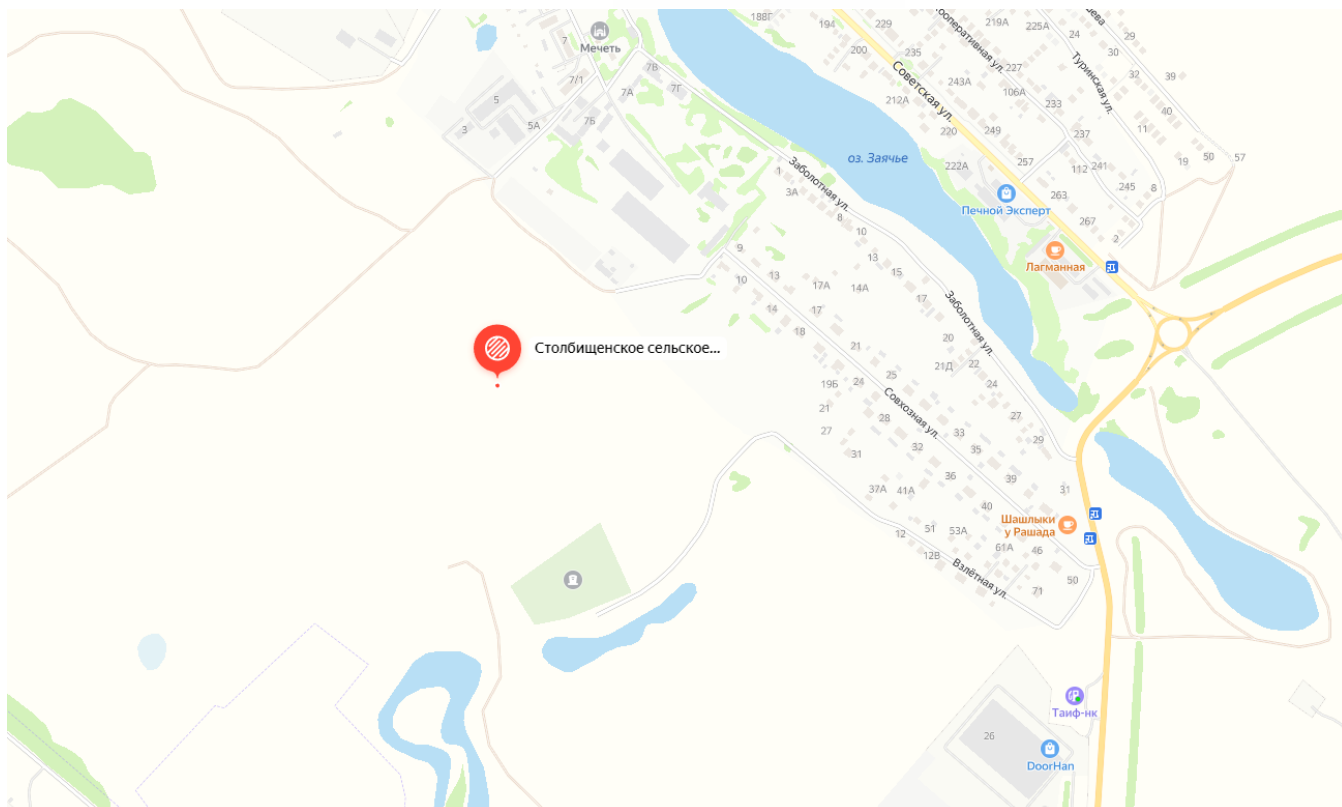


Рисунок 7.5 Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

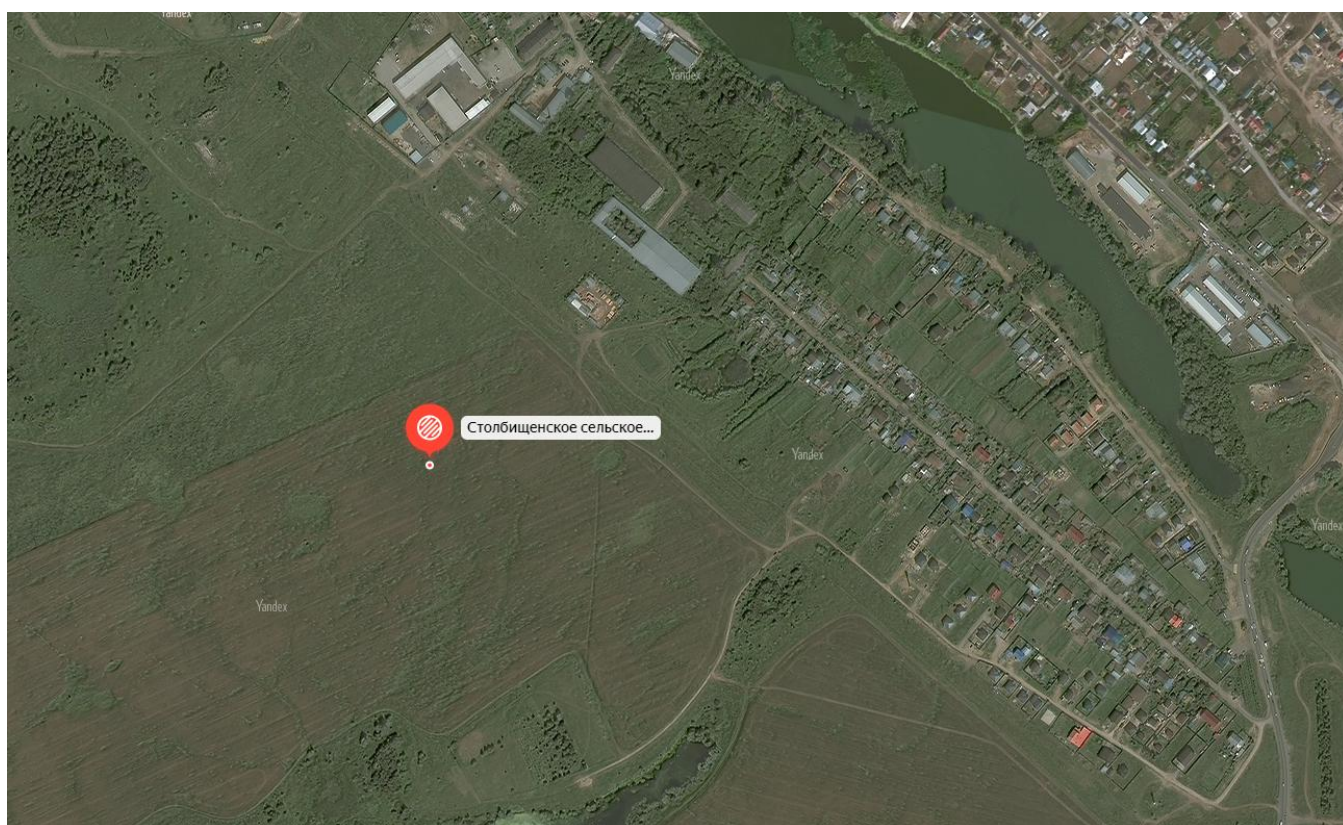


Рисунок 7.6 Локальное расположение объекта оценки. Спутник (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

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

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

В соответствии с п.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».

п.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.

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 14.01.2025 года⁴

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

№		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

⁴ <https://statrelt.ru/downloads/2025-1.pdf>

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-ноябрь 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- потребительская	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24	+23,4	+11,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	Международные резервы (ЗВР), на 20.12.24г.: 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.12.24г. 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть Brent на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Состояние и перспективы российской экономики

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

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск

товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объёмы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ☐ новых квартир - на 7,0%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- ☐ индивидуальных домов – на 12,0%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- ☐ торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 8,0%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 10,0%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 9 % меньше, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21% на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования (-21,1%). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределённости на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населённых пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы

услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для

общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Общая характеристика региона

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 радиоприборостроение.

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

В Татарстане активно развивается инфраструктуры 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.

Источник: <https://tatarstan.ru/about/economy.htm>

Казань (тат. Казань)⁵ — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом Земельный капиталу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Исторически столица (центр) Казанского ханства, Казанского уезда, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

Казань неоднократно принимала международные соревнования высокого уровня по различным видам спорта, в том числе XXVII Всемирную летнюю Универсиаду в 2013 году, а также ряд матчей чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристских направлений столица Татарстана заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2017—2018 годах в рейтинге Airbnb Казань заняла 3-е место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

⁵ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C>

Городской округ граничит с Зеленодольским, Высокогорским, Пестречинским, Лаишевским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским районом.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Казань расположена на левом Земельный капиталу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первая Гора, Вторая Гора, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на извысотах 20–40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо во много раз более узких природных рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль Земельный капиталов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности, летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило Земельный капитал Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Основными экологическими проблемами являются: загрязнение атмосферы, неблагоприятное качество вод Волги, Казанки и прочих водоёмов в черте города, недостаточное озеленение города, а также утилизация мусора. Несмотря на неудовлетворительную ситуацию, Казань не входит в перечень городов России с наибольшим уровнем загрязнения воздуха, а также является единственным крупным городом в РФ, полностью перерабатывающим свои отходы.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

- Авиастроительный
- Вахитовский
- Кировский
- Московский
- Ново-Савиновский
- Приволжский
- Советский

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации).

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

Казань — крупнейший город Поволжского экономического района и Приволжского федерального округа.

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупнейших городских агломераций РФ. Разработанный в 2009 году Министерством экономики Республики Татарстан Проект Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан вводит понятие Казанской агломерации (территориально совпадает со Столичным экономическим районом Республики Татарстан), куда помимо Казани входят 6 муниципальных районов республики. Согласно Схеме территориального планирования Республики Марий Эл в состав Казанской агломерации включают также города Волжск и Звенигово. Общее население агломерации — 1,56 млн чел. За чертой города в пределах его агломерации планируется фактическое разрастание Казани в западном направлении: Залесный — Ореховка — Васильево. Посёлок коттеджной застройки Ореховка появился на рубеже 2000-х и 2010-х годов в середине данного направления. С 2012 года по соципотечной программе начинается сооружение 100-тысячного «спального» многоэтажного города-спутника «Салават Купере» между Залесным и Ореховкой. В дальнейшем планируется также создание после Васильево 150-тысячного города-спутника «Зелёный Дол».

Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,6% или 554,5 тыс. чел. по переписи населения 2010 года) и татары (47,6% или 542,2 тыс. чел.). В пятёрку также входят чуваш (0,8% или 9,0 тыс. чел.), украинцы (0,4% или 4,8 тыс. чел.) и марийцы (0,3% или 3,7 тыс. чел.). По состоянию на 2021 г. численность населения г. Казань составляла 1 308 660 чел.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристских центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2017 году валовой продукт города составил 752,5 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 428,3 млрд рублей, оборот розничной торговли — 524,4 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне ВВ-.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и д В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России. двигателестроения КМПО.

Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходит федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай». Транспортными воротами города являются:

- международный аэропорт «Казань»
- железнодорожные вокзалы Казань-1 и Казань-2
- автовокзалы «Центральный», «Южный», «Восточный» и автостанция при ЖД вокзале Казань-2
- речной порт и речной вокзал.

Казань – молодежный город, где сосредоточен научно-образовательный центр. В 2019 году город встретил участников мирового чемпионата по профессиональному мастерству «WorldSkills».

Возможность получения доступного и качественного высшего образования привлекает в столицу Татарстана иногородних и иностранных абитуриентов.

Казань имеет уникальный культурный код. На карте города – более 1000 объектов, формирующих культурное многообразие столицы.

В городе открыты двери 34 музеев, 9 театров, 8 крупных концертных залов, 16 дворцов культуры, 51 библиотека и 50 детских школ искусств.

Город с тысячелетней историей молод духом, являясь центром студенчества и спорта.

«Золотой» страницей в историю города вошла XXVII Всемирная летняя универсиада 2013 года, наследие которой позволило провести XVI чемпионат мира FINA по водным видам спорта 2015 года, матчи Кубка конфедераций FIFA в 2017 году, матчи чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Спортивная инфраструктура города включает 15 стадионов, 15 крытых ледовых арен, 67 плавательных бассейнов, 385 спортивных залов и 596 плоскостных спортивных площадок.

О социально-экономическом развитии Республики Татарстан январь-сентябрь 2024

Производство товаров и услуг

В январе-сентябре 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 8826,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 18,6% больше показателя января-сентября 2023 года.

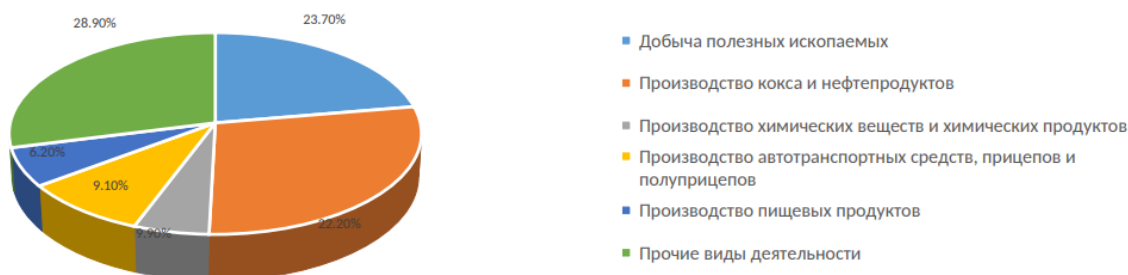
Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2024г. по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составил 102,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-сентябре 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,4%; обрабатывающие производства – 106,4%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 107,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 107,9%.

В январе-сентябре 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3980,6 млрд. рублей, что по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составило 120,2%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 23,7%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,2%, производство химических веществ и химических продуктов – 9,9%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 9,1%, производство пищевых продуктов – 6,2%.

Структура отгрузки товаров собственного производства
в январе-сентябре 2024г.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2024г. составил 589,0 млрд рублей, или 120,5% к уровню января-сентября 2023г.

За январь-сентябрь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 207,4 млрд рублей, или 112,4% к уровню января-сентября 2023г.

Жилищное строительство

В январе-сентябре 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2909,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 99,1% к уровню января-сентября 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17012 квартир общей (полезной) площадью 849,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 15080 индивидуальных жилых домов общей площадью 2060,5 тыс. кв. метров, что составляет 70,8% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,6 кв. метра.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-сентябре 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 236,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2023г. составляет 103,0%.

Растениеводство

На конец сентября 2024г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 3706,7 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), получено 384,3 тыс. тонн семян масличных культур, накопано 1024,6 тыс. тонн сахарной свеклы, 871,3 тыс. тонн картофеля. С начала 2024г. собрано 236,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 28,1 ц с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 17 ц масличных культур, 400 ц сахарной свеклы, 206 ц картофеля и 279 ц овощей.

Животноводство

На конец сентября 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, фермерские хозяйства и индивидуальные предприниматели), по отчетам и расчетным данным, составляло 865,3 тыс. голов (на 4,5% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров - 316,2 тыс. голов (на 2% меньше), свиней - 475,2 тыс. голов (на уровне 2023г.), овец и коз - 307,7 тыс. голов (на 5,2% меньше), птицы - 19186,0 тыс. голов (на 9,1% больше).

В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову в январе-сентябре 2024 г. составили 6475 кг против 5995 кг в январе-сентябре 2023 г., яйценоскость кур-несушек - 244 шт. яиц, против 241 шт. год назад.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-сентябре 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 10469,8 млн т-км (97,2% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-сентябре 2024г. составил 1034,5 млн пасс-км (97,2% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2024г. составил 1171,0 млрд рублей, или 109,6% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2023г.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2024г. составил 43,9%, непродовольственных товаров – 56,1%.

В январе-сентябре 2024г. населению республики оказано платных услуг на 336,7 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 105,3% к январю-сентябрю 2023г.

В январе-сентябре 2024г. в структуре объема платных услуг 75,6% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 18,0%, транспортные услуги – 16,0%, бытовые услуги – 16,0%, телекоммуникационные услуги - 7,7%, услуги системы образования – 9,7%, медицинские услуги – 8,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-сентябре 2024г. составил 60,4 млрд. рублей, или 101,8% к уровню января-сентября 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-сентябре 2024г. составил 53,9 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-сентября 2023г.

В январе-сентябре 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 35,2%, услуги парикмахерских – 10,1%, ритуальные услуги – 4,3%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в сентябре 2024 г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9% (в сентябре 2023 г. – 100,6%).

Индекс потребительских цен в январе-сентябре 2024г. по отношению к январю-сентябрю 2023г. составил 108,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-сентябре 2024г. по сравнению с январем-сентябрем 2023г. составил 120,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 117,2%.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в июле - сентябре 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2075,3 тыс. человек, или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2038,5 тыс. человек (98,2% рабочей силы) были заняты в экономике и 36,8 тыс. человек (1,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,4%.

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4369401.pdf

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического

функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от **степени представленности объектов**:

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

В зависимости от **экономической активности регионов**:

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

В зависимости от **степени готовности**:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.⁶

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

⁶ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁷

В таблице №8.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица №8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: для сельскохозяйственного производства	Незастроенные земельные участки,
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки. Окружение земельных участков - индивидуальная жилая застройка.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость. В условиях развития и расширения зоны индивидуальной жилой застройки в пределах 50 км. от г. Казани, в неопределенном будущем возможен перевод оцениваемых земельных участков в категорию земель индивидуальной жилой застройки	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Средняя активность рынка недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан	
Количественные характеристики	Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по месторасположению, площади	

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

8.3 Обзор рынка земельных участков Лаишевского района Республики Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Лаишевском районе Республике Татарстан, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся.

По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.09.2024 г. диапазон стоимости 1 кв. м земельных участков представлен следующим образом:

⁷ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

**МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2024**

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	2 800 (макс. 4 200)*	1000
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600	4 800 (макс. 7 000)*	2 500
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	4 700 (макс. 6 900)*	2 300
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)	1 000	2 000 (макс. 2 300)*	760
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380

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

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

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

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

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

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

Таблица №8.2 Сведения предложений о продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с Бима	70 128,00	285 000 000,00	4 064,00	03.01.2025	Продаются земельные участки под девелоперский проект. Кадастровые номера земельных участков: 16:24:070807:840; 16:24:070807:323. Вид разрешенного использования: ИЖС. Земельные участки расположены по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Егорьевское сельское поселение, с. Бима. Удобное расположение: 26 км от РКБ по Оренбургскому тракту. До земельных участков комфортная асфальтированная дорога. Продажа от собственника. Все вопросы по телефону, звоните.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_4493904748
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г.Лаишево, ул.Производственная, д.4	28 726,00	100 000 000,00	3 481,17	13.01.2025	Продается земельный участок в городе Лаишево под ИЖС площадью 2,87 га - от собственника. На территорию участка проведен газ, свет, вода. Разрешено малоэтажное строительство. На территории находятся сооружения и гаражи пригодные для использования. До участка ведет хорошая асфальтовая дорога (1я линия), с другой стороны участок граничит с коттеджем поселком (3я линия от реки Кама). Вокруг развитая инфраструктура.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_287_ga_izhs_3902072325
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Пестречинский, сельское поселение Кулаевское, поселок Карповка, улица Парковая, земельный участок 6	10 099,00	12 500 000,00	1 237,75	19.12.2024	Продается земельный участок категории ИЖС в живописном месте, практически на береговой линии р.Меша. (Коттеджный поселок "Новая Карповка") Общая площадь земельного участка 1 Га. До города 20 мин Рядом поселки Богородское, Пестрецы, Карповка, Гильдеево, Арышхазда. Цена указана за весь участок!!! Уважаемый Покупатель, от нашей компании Вы получаете: 1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки! 2.Подготовка полного пакета документов с обеих сторон в целях экономии своего времени! 3. Помощь в оформлении ипотеки в банках-партнерах, одобрение заявок! Мы являемся официальными	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_4413923006

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						партнерами более 20 банков. 4. Показ объекта в любое вам время в будние дни до 17 ч. В субботу до 13 ч	
4	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Державинское, село Державино	55 363,00	180 000 000,00	3 251,27	11.12.2024	Предложение инвесторам, застройщикам, девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лаишевского района, при въезде в пос.Державино Идеально подходят для строительства коттеджного посёлка. Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры до конца 2025 года) и новой М 12 (подходит для строительства торгового центра, вдоль крупных магистралей) Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ, экологически чистое озеро 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 размежеваны 2017 году На 1 линии по 4,5 сотки, на 2 линии – по 7,5 сотки, на 3 линии – по 10 соток Возможность размежевание под свой проект (участки граничат между собой все 553,63 сотки (5,5... га)) При оплате участков по отдельности! Четыре угловых участка по 10-13 соток, для строительства торгового центра, под магазины, аптеки....., для ведения коммерческой деятельности (разрешение на застройку предусмотрено) обговариваются с собственником 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	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						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!	
5	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Марии Чернышёвой	100 000,00	170 000 000,00	1 700,00	14.12.2024	Продается поселок Лесные Поляны Земельный участок 10 Гектар Размежеванный на участки от 6 до 10 соток Газ, центральное водоснабжение (проведенное по улицам), Электричество.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_4627931048
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Кзыл-Иль, коттеджный пос. Тургай 2	37 900,00	96 800 000,00	2 554,09	04.10.2024	Продаются земельные участки ИЖС для строительства авторского, закрытого коттеджного посёлка. Уважаемые инвесторы и застройщики! Предлагаем вам уникальную возможность приобрести территорию с уже готовыми коммуникациями и инфраструктурой для организации премиального поселка на 34 дома. Идеальное расположение: 23 км от РКБ по Оренбургскому тракту. Уже через месяц начинается расширение Оренбургского тракта до 4 полос, со строительством обхода села Сокуры. Добираться до поселка можно будет по скоростной трассе без светофоров и пробок. До поселка комфортная асфальтированная дорога вдоль леса. Эксклюзивный дизайн: возможность разработать и воплотить именно ваши архитектурные решения, что	https://realty.yandex.ru/offer/2095302042831579853/

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						обеспечит уникальный и неповторимый облик вашего поселка. Закрытая инфраструктура: одно из главных преимуществ, это возможность сделать полностью закрытую территорию с отдельным заездом с асфальта. Экологическая чистота: поселок окружен большим лесом, в пешей доступности река Мёша. Коммуникации: вам не нужно тратить время на подведение коммуникаций, все участки уже газифицированы и электрифицированы, к ним подведена асфальтированная дорога. Документация: все документы уже готовы, земля переведена и размежевана на 34 земельных участка площадью от 10 до 11 соток, согласован проект планировки территории и присвоены адреса. Инфраструктура: мы уже начали строить сетевой магазин площадью 500 м2, в октябре запускается частный детский садик. В поселке предусмотрено светодиодное освещение улиц. Мы приглашаем вас на просмотр участков. Готовы ответить на все ваши вопросы и предоставить дополнительно Номер в базе: 11410717. Код пользователя: 101310. Район: Кзыл-Иль д.	
7	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	44 000,00	54 000 000,00	1 227,27	04.09.2024	Арт. 65499422 Продажа одним лотом 44 участка, межеванные по 10 сот., под ИЖС. Адрес: РТ, Пестречинский р-н, д. имени ТатЦИКа Кад.номер: 16:33:170411:383 ..., 421 Электричество подведено, газ на стадии одобрения. Дорога на стадии согласования, на машине 55 мин. до города. В шаговой доступности лес для прогулок. Экологически чистый воздух. ВНИМАНИЕ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКАМ - ОБЪЕДИНИТЬСЯ ПРИ ПОКУПКЕ указанных ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. При покупке данного земельного участка, вы можете построить свой дом мечты. Мы являемся официальными партнерами крупных застройщиков: Амана, Грата, НУРСИБ, СК Уютный дом, Ханский Дом, Центр малоэтажного строительства, ИП Сабиров Ильназ, DAREX HOUSE, и иные компании. Принимаем в оплату	https://onrealt.ru/revnya-imeni-tattcika/kypit-uchastok/76496765

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						вторичное жилье. СмартДом – Путь к успешной сделке начинается с Нами! Есть вопросы? Не стесняйтесь! Оставьте нам сообщение или позвоните, и наша команда с удовольствием вам поможет!	
8	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	3 661,00	27 450 000,00	7 497,95	10.01.2025	Участок в с. Столбище под коммерцию 36,6 сот. Ровный правильной формы 69м*48м. Высокий спрос на участки в этой локации обусловлен развитой складской инфраструктурой, хорошими подъездными путями, близостью аэропорта. 16:24:150111:826 Можем ВРИ поменять под коммерцию бизнес - промназначение (промку, под производство : ремонт автотранспорта , хранение автотранспорта, бытовое обслуживание и т.д.) Сейчас ВРИ под МКД многоквартирные дома до 4х этажей. Всё коммуникации вдоль участка, газ, вода, электричество есть, кроме центральной канализации. Можно увеличить и купить до 1га. Столбище, между Промзоной и КП Озерная долина. Арт. 62456642	https://www.avito.ru/stolbische/zemeln_uchastki/uchastok_366_sot_promna_znacheniya_3743238153
9	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774,00	44 950 000,00	903,08	26.12.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172
10	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано- Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали	128 164,00	256 000 000,00	1 997,44	14.12.2024	Предлагаю Вашему вниманию коммерческое предложение по покупке земельного участка почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали Основные параметры: Местонахождение: РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали Площадь участка: 128164 +/-125,3 кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1282_ga_izhs_4176794644

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Кадастровый номер: 16:24:090703:270 Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для жилищного строительства. Цена: 256 млн.руб. Готовность к продаже: 100%, документы в наличии, обременений нет.	
11	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Столбищенское, село Столбище, улица Федора Шаляпина, земельный участок 2	1 581,00	7 905 000,00	5 000,00	10.01.2025	В продаже земельные участки в КП "Дом у Озера". с кадастровый номер 16:24:150301:1730, на первой линии от хвойного леса, два озера в непосредственной близости. Рядом магазины, школа, садик. Газ Асфальтированная дорога в стоимость включена.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_2451362020
12	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское поселение	410 142,00	1 025 355 000,00	2 500,00	24.12.2024	Уважаемые застройщики! Предлагаем земельный участок в Песчано-Ковалинском поселении. Лаишевский муниципальный район Республики Татарстан. Категория земель: Земли населённых пунктов. Виды разрешённого использования: Для индивидуального жилищного строительства. -Участок с кадастровым номером: 16:24:090703:281 Площадь участка: 4101.42 соток (41 га). Стоимость 1 сотки составляет 250 000 руб. Время поездки на автомобиле от центра г. Казань занимает 30-40 мин. Рядом имеется озеро Моховое (Памятник природы), красивое место для отдыха. Месторасположение участка очень выгодное, в рекламе не нуждается. Успейте приобрести с выгодой. Звоните! В посёлке имеются магазины, аптеки, школы, культурно-спортивный центр. Рядом: дер. Пиголи, с. Сапогули, с. Габишево, с.Песчаные Ковали.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4101_ga_izhs_4244974217

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
13	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, городское поселение город Лаишево, кв-л 170301, з/у 284	200 000,00	180 000 000,00	900,00	06.01.2025	Продам участок под ИЖС есть проект разделения на 143 участка по 10 соток плюс дороги. Участок пока не разделен на мелкие! (в процессе). Прямая продажа от собственника Хорошее место у дороги на въезде!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_4602475762
14	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	48 492,00	48 492 000,00	1 000,00	19.10.2024	Арт. 69109295 Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте Подъездные пути к участку благоустроены. В 50 метрах до участка газ и свет. Поможем в правильном межевании участка. Цена указана за сотку. Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево, Матюшино. Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это: Профессиональное юридическое сопровождение сделки Помощь в одобрении ипотеки Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ" Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан Ефремов Артём	https://onrealt.ru/selo-stolbishche/kypit-uchastok/78218230
15	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено	44 309,00	39 810 000,00	898,46	23.08.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	архивоценщика.рф
16	Республика Татарстан, Лаишевский р-н,	10 000,00	3 500 000,00	350 000,00	24.12.2024	Участок 1 га (ИЖС) ☒ Продажа без посредников (цены ниже) ☒ Рассрочка до 6 месяцев	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	Среднедевятковское сельское поселение					☒ Юридическое сопровождение 💧 Поможем в оформлении ипотеки, работаем со всеми ведущими банкам Рядом находятся все необходимые объекты инфраструктуры, круглогодичная транспортная доступность. Новая 4-х полостная дорога М-12 позволит добраться до центра Казани всего за 25 минут Рядом находятся река Сикец. ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, мы предложим Вам лучшие условия! Расположение: Республика Татарстан, Лаишевский район, Среднедевятковское сельское поселение, деревня Смолдеярово Большая территория позволяет использовать участок под любые цели: ✓ для строительства усадьбы или дачи; ✓ для организации фермерского хозяйства; ✓ под организацию бизнеса, экокорта, базы отдыха Здесь Вы сможете насладиться чистым воздухом, атмосферой тишины и спокойствия! В век развитых технологий, когда есть масса возможностей работать из любого уголка страны, жить в чистой экологии — отличное решение перебраться на свой участок. 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, котельной, септика и приобретение техники. ☎ Для получения дополнительной информации и организации просмотра, НАПИШИТЕ или ПОЗВОНИТЕ нам!	_100_sot._izhs_412 6837235
		Минимальное значение выборки		350,00			
		Среднее значение выборки		2 410,15			
		Максимальное значение выборки		7 497,95			

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находятся в диапазоне от 350,00 руб./кв.м до 7 497,95 руб./кв.м. без учета корректировок.

В качестве объектов-аналогов выбраны наиболее сопоставимые по местоположения, площади объекты №9, 14, 15.

8.5 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с пп. «г» п.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

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».

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков влияют следующие ценообразующие факторы:

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.

Корректировка на торг для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 294. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.

4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,8%	10,1%	21,4%
2	Санкт-Петербург	15,6%	9,9%	21,2%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,1%	9,5%	22,7%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,9%	10,8%	21,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,9%	10,2%	21,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

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 земельных участков 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 входить 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 земельных участков (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 уместаются 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 земельных участков, 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 информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2024 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrekktivirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrekktivirovki-na-01-10-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

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

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,
по отношению к собственному земельному участку ***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,76	0,95	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,89	0,97	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,81	0,97	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,64	0,92	0,78
5	Для других целей	0,66	0,95	0,81
6	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет: • сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,71	0,93	0,83
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,78	0,91	0,85

9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,56	0,38
---	---	------	------	------

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3620-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

Корректировка на местоположение в пределах города для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

4) 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.

Корректировка на форму и конфигурацию земельного участка вносится в соответствии с данными Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3608-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3608-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 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 сельскохозяйственного назначения 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) типовых 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	0,71	0,92	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,13	1,28	1,20

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

5) 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.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

6) Наличие построек на участке. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие ветхие строения, при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных свободных от построек участков.

По информации Ассоциации СтатРиелт на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3622-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>), корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений и сооружений составляют:

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу * (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,77	0,96	0,89

Примечание:

* - учитывает снос ветхих зданий (строений, сооружений, коммуникаций), а также выравнивание рельефа площади застройки после сноса до среднерыночного состояния участка, свободного от застройки. Расчистка от деревьев (кустарников) и планировка (изменение естественного рельефа перед новым строительством) — работа, относящаяся к особенностям конкретного участка — учитывается дополнительно (т.е. не учтена данной корректировкой).

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

8) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.10.2024 г. (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>), корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3613-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,27	1,16
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,13	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,29	1,19
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,22	1,14

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

9) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Наличие или отсутствие подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость земельных участков. Участки, не имеющие подъездных путей, как правило, предлагаются на продажу дешевле, чем участки с хорошими подъездными путями с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94

8.6 Основные выводы

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

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 350 руб./кв.м. до 7 497,95 руб./кв.м.

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

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

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.
2. Тип: незастроенные земельные участки под коммерческую застройку.
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>

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

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

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства составляет 2-13 месяцев, при среднем значении 7 месяцев.

2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- ✓ Снос строения.
- ✓ Использование Объекта в текущем состоянии.
- ✓ Изменение назначения.
- ✓ Реконструкция или обновление.

Состояние рынка земельных участков позволяет предположить, что использование объекта оценки в качестве земель для жилищного строительства обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, для которого определяется справедливая стоимость, является использование его как земли с учетом перевода в категорию для жилищного строительства.

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

10.1 Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику Отчета об оценке.

10.2 Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

10.2.1 Подходы к оценке земельных участков

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

При проведении оценки используются (или обосновывается отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса): соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельного участка исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объекту оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик для определения стоимости, представленного к оценке недвижимого имущества отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости земельного участка не применялся, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые участок способен генерировать, и моменты их получения.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому относится объект оценки.

Сбор и проверка данных о сделках по продаже объектов, избранных в качестве объектов-аналогов.

Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

11.1 Выбор объектов-аналогов

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».

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже сопоставимых объектов, максимально приближенные к дате оценки объекта оценки.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги по критерию приближенности к среднерыночному значению и сопоставимости характеристик, площади, полноты информации, и местоположению. Данные по объектам-аналогам представлены далее.

Таблица №11.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49774	44950000	903,08	26.12.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	земли населенных пунктов
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	48492	48 492 000,00	1000,00	19.10.2024	Арт. 69109295 Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте Подъездные пути к участку благоустроены. В 50 метрах до участка газ и свет. Поможем в правильном межевании участка. Цена указана за сотку. Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево, Матюшино. Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это: Профессиональное юридическое сопровождение сделки Помощь в одобрении ипотеки Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ" Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан Ефремов Артём	https://onrealt.ru/stolbishche/kypit-uchastok/78218230	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Земли населённых пунктов

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено	44309	39810000	898,46	23.08.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	АрхивОценщика. рф	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	Земли населённых пунктов

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

3. Выбор единицы сравнения

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого в качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

4. Выбор параметров сравнения.

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

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим параметрам (элементам сравнения):

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

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

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

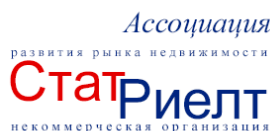
Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3607-na-dolevuyu-sobstvennost-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>):

> statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3607-na-dolevuyu-sobstvennost-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda



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

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,93	0,97	0,95
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,75	0,91	0,84

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

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

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

Корректировка на торг для земельных участков вносилась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 294. Значение «Скидки на торг» на неактивном рынке в зависимости от класса земельного участка.

4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,8%	10,1%	21,4%
2	Санкт-Петербург	15,6%	9,9%	21,2%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	16,1%	9,5%	22,7%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	15,9%	10,8%	21,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,9%	10,2%	21,5%
6	Курортные регионы	-	-	-

Корректировка на торг составляет -15,9% для земельных участков земель под жилую застройку для городов с численностью населения до 500 тыс. чел., поскольку объекты аналоги земельные участки под ИЖС.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы августом, октябрем, декабрем 2024 г., дата оценки 24.01.2025 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1>) срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 3 до 12 месяцев, среднее значение равно 7 месяцев.

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 11.10.2024 г.)

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	5	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	9	12	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	26	15	11	14	24

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Корректировка на местоположение в пределах города для земельных участков вносилась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

Таблица №11.2 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
Статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00

Категория земель. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от

25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

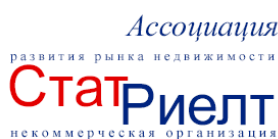
По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2024 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия»): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице». Таким образом корректировка по данному параметру не требуется.

Вид разрешенного использования. Поскольку разрешенное использование оцениваемого земельного участка оценивается согласно НЭИ – под жилую застройку, корректировка не требуется.

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

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением данных Ассоциации СтатРиелт по состоянию на 01.10.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda>)

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3619-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2024-goda



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

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

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

$$C=b \cdot S^{-n}$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,723	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,637	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,612	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
поселения до 50 тыс. человек	0,588	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,687	-0,28	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,619	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таблица №11.3 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Общая площадь, кв.м	421 752,00	49 774,00	48 492,00	44 309,00
Коэффициент вариации	-0,26			
Коэффициент корректировки на площадь		0,57	0,57	0,56
Размер корректировки		-42,63	-43,02	-44,34

Наличие подъездных путей с твердым покрытием. Наличие или отсутствие подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость земельных участков. Участки, не имеющие подъездных путей, как правило, предлагаются на продажу дешевле, чем участки с хорошими подъездными путями с твердым покрытием.

Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 г.

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют подъездные пути, корректировка не требуется.

Поправка на форму и конфигурацию участка. Согласно данным Ассоциации СтатРиелт на 01.10.2024 (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3608-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>).

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.10.2024 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 пересеченным 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	0,71	0,92	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,07	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,13	1,28	1,20

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне, корректировка не требуется

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблицах ниже.

Таблица 11.4 Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	А0	А1	А2	А3
	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
Цена сделки руб.	?	44 950 000,00	48 492 000,00	39 810 000,00
Цена сделки за 1 м², руб.	?	903	1 000	898
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-15,90	-15,90	-15,90
поправка, руб.		-143,59	-159,00	-142,86
с поправкой на торг, руб.		759,49	841,00	755,61
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Дата сделки	24.01.2025	26.12.2024	19.10.2024	23.08.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Конфигурация земельного участка	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		759,49	841,00	755,61
Площадь, м²	421 752,00	49 774,00	48 492,00	44 309,00
поправка на площадь, коэф.		0,57	0,57	0,56
поправка, %		-42,63	-43,02	-44,34
поправка, руб.		-323,75	-361,76	-335,01
с поправкой, руб.		435,74	479,24	420,60
Коэффициент вариации	6,84%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.		
Валовая коррекция, руб.		-467,34	-520,76	-477,86

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Абсолютная валовая коррекция, %		58,53	58,92	60,24
Обратная величина валовой коррекции	0,05	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,34	0,34	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		146,96	160,57	137,83
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	445			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	187 829 114			
Справедливая стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	187 829 100			

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

Таблица №12.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная справедливая стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	не применялся	187 829 100	не применялся	187 829 100

В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации земельных участков (долей в них).

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 24.01.2025 г. округленно составляет:

**187 829 100 (Сто восемьдесят семь миллионов восемьсот двадцать девять тысяч сто) рублей⁸,
а именно:**

Таблица №13.1 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	187 829 100
	Итого:		187 829 100

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



Е.А. Пестова

М.В. Нефедова

⁸ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.01.2025, поступившего на рассмотрение 13.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1927		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище		
Площадь:	421752 +/- 227		
Кадастровая стоимость, руб.:	1275884.15		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6617		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:682		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 23.12.2022 № 23/12-2022, дата завершения кадастровых работ: 10.07.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1927		
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 16:00-6.4166 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 16:00-6.4172 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 16:00-6.4171 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 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:			

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

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
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 зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

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

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
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 24.07.2023; 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 24.07.2023; 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 24.07.2023; 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 24.07.2023; 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 24.07.2023; 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 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны электросетевого хозяйства от 28.08.2024 № 2694 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Приволжское Управление, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение от 20.07.2022 № 2926 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении границ охранной зоны объекта	

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

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
		газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального район Республики Татарстан от 27.05.2021 № 1653-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; 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 09.01.2025; реквизиты документа-основания: решения о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 19.06.2024 № 1481 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 6

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:24:150301:1927-16/130/2023-1 24.07.2023 15:18:15
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:		24.07.2023 15:18:15
	номер государственной регистрации:		16:24:150301:1927-16/130/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, 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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

Лист 7

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28		
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

Лист 8

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28		
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	

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

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28	
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	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	93°47.2'	36.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	56°36.1'	92.47	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(9)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	116°47.2'	11.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	102°56.7'	34.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	88°14.3'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	80°39.9'	14.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	213°27.2'	6.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	219°16.5'	25.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	75°0.8'	3.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	77°1.9'	3.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	39°9.5'	20.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	33°14.8'	10.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	81°23.0'	3.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	61°19.1'	38.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	58°22.7'	50.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	64°2.2'	42.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	129°47.7'	33.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	130°9.7'	154.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	130°9.7'	147.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.19			данные отсутствуют	16:24:150118:282(1)	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	130°9.6'	251.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	130°9.8'	82.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 11

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	130°9.8'	63.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	268°7.1'	16.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	251°33.9'	0.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	250°52.0'	5.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	261°15.2'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	246°5.4'	22.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	244°43.3'	3.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	245°34.3'	29.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	233°13.1'	25.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	225°0.0'	18.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	196°32.8'	28.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	200°50.9'	45.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	207°39.8'	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	212°28.7'	57.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	223°31.0'	13.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	225°46.6'	62.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	230°19.9'	53.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	249°16.1'	26.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	251°33.9'	0.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	249°38.3'	10.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	263°3.4'	15.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	261°11.7'	37.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	265°43.6'	17.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	267°22.1'	47.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	79°18.6'	5.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
48	1.1.47	1.1.48	78°3.5'	24.41	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
49	1.1.48	1.1.49	75°2.3'	6	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
50	1.1.49	1.1.50	70°38.2'	2.93	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
51	1.1.50	1.1.51	68°6.2'	81.38	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует

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

Лист 12

Лист 12

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	68°6.5'	39.85	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
53	1.1.52	1.1.53	337°25.3'	60.4	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
54	1.1.53	1.1.54	337°9.9'	68.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
55	1.1.54	1.1.55	335°24.5'	11.82	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
56	1.1.55	1.1.56	234°29.8'	50.23	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
57	1.1.56	1.1.57	233°53.0'	152.84	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
58	1.1.57	1.1.58	147°44.0'	61.66	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
59	1.1.58	1.1.59	146°3.3'	15.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
60	1.1.59	1.1.60	310°7.1'	744.26	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(9)	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	321°2.2'	34.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	60°52.0'	54.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	58°56.5'	39.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	44°46.9'	24.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	46°11.5'	70.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	29°50.9'	27.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	17°47.2'	18.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	17°47.9'	13.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.1	5°17.6'	19.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
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	458079.62	1311046.23	Закрепление отсутствует	0.1
2	458077.2	1311082.8	Закрепление отсутствует	0.1
3	458128.1	1311160	Закрепление отсутствует	0.1
4	458122.9	1311170.3	Закрепление отсутствует	0.1
5	458115.2	1311203.8	Закрепление отсутствует	0.1
6	458115.8	1311223.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	458118.2	1311237.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	458112.6	1311234.2	Закрепление отсутствует	0.1
9	458092.68	1311217.91	Закрепление отсутствует	0.1
10	458093.55	1311221.16	Закрепление отсутствует	0.1
11	458094.31	1311224.46	Закрепление отсутствует	0.1
12	458110.2	1311237.4	Закрепление отсутствует	0.1
13	458119.2	1311243.3	Закрепление отсутствует	0.1
14	458119.7	1311246.6	Закрепление отсутствует	0.1
15	458138.3	1311280.6	Закрепление отсутствует	0.1
16	458164.9	1311323.8	Закрепление отсутствует	0.1
17	458183.35	1311361.69	Закрепление отсутствует	0.1
18	458161.6	1311387.8	Закрепление отсутствует	0.1
19	458062.02	1311505.8	Закрепление отсутствует	0.1
20	457966.79	1311618.64	Закрепление отсутствует	0.1
21	457804.36	1311811.12	Закрепление отсутствует	0.1
22	457751.36	1311873.92	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
1	2	3	4	5
23	457710.15	1311922.75	Закрепление отсутствует	0.1
24	457709.6	1311906	Закрепление отсутствует	0.1
25	457709.3	1311905.1	Закрепление отсутствует	0.1
26	457707.6	1311900.2	Закрепление отсутствует	0.1
27	457707	1311896.3	Закрепление отсутствует	0.1
28	457698	1311876	Закрепление отсутствует	0.1
29	457696.3	1311872.4	Закрепление отсутствует	0.1
30	457683.9	1311845.1	Закрепление отсутствует	0.1
31	457668.5	1311824.5	Закрепление отсутствует	0.1
32	457655.5	1311811.5	Закрепление отсутствует	0.1
33	457627.9	1311803.3	Закрепление отсутствует	0.1
34	457585.1	1311787	Закрепление отсутствует	0.1
35	457547.9	1311767.5	Закрепление отсутствует	0.1
36	457499.2	1311736.5	Закрепление отсутствует	0.1
37	457489.3	1311727.1	Закрепление отсутствует	0.1
38	457445.6	1311682.2	Закрепление отсутствует	0.1
39	457411.6	1311641.2	Закрепление отсутствует	0.1
40	457402.1	1311616.1	Закрепление отсутствует	0.1
41	457402	1311615.8	Закрепление отсутствует	0.1
42	457398.4	1311606.1	Закрепление отсутствует	0.1
43	457396.5	1311590.5	Закрепление отсутствует	0.1
44	457390.8	1311553.7	Закрепление отсутствует	0.1
45	457389.5	1311536.3	Закрепление отсутствует	0.1
46	457387.33	1311489.08	Закрепление отсутствует	0.1
47	457388.44	1311494.96	Закрепление отсутствует	0.1
48	457393.49	1311518.84	Закрепление отсутствует	0.1
49	457395.04	1311524.64	Закрепление отсутствует	0.1
50	457396.01	1311527.4	Закрепление отсутствует	0.1
51	457426.36	1311602.91	Закрепление отсутствует	0.1

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

Лист 15

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
1	2	3	4	5
52	457441.22	1311639.89	Закрепление отсутствует	0.1
53	457496.99	1311616.7	Закрепление отсутствует	0.1
54	457559.71	1311590.29	Закрепление отсутствует	0.1
55	457570.46	1311585.37	Закрепление отсутствует	0.1
56	457541.29	1311544.48	Закрепление отсутствует	0.1
57	457451.2	1311421.01	Закрепление отсутствует	0.1
58	457399.06	1311453.93	Закрепление отсутствует	0.1
59	457386.12	1311462.64	Закрепление отсутствует	0.1
60	457865.7	1310893.5	Закрепление отсутствует	0.1
61	457892.68	1310871.68	Закрепление отсутствует	0.1
62	457919.02	1310918.94	Закрепление отсутствует	0.1
63	457939.55	1310953.03	Закрепление отсутствует	0.1
64	457956.64	1310969.99	Закрепление отсутствует	0.1
65	458005.4	1311020.82	Закрепление отсутствует	0.1
66	458029.03	1311034.38	Закрепление отсутствует	0.1
67	458047.11	1311040.18	Закрепление отсутствует	0.1
68	458060.41	1311044.45	Закрепление отсутствует	0.1
1	458079.62	1311046.23	Закрепление отсутствует	0.1

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

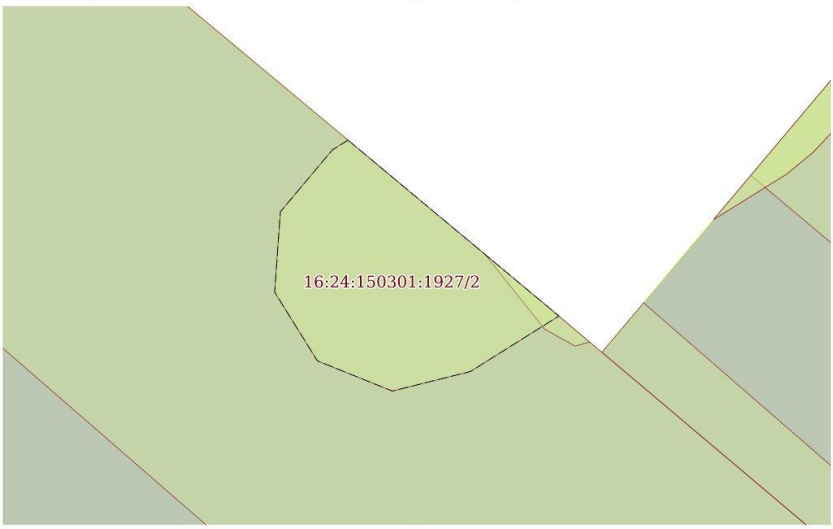
Раздел 4 Лист 16

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/1	
Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

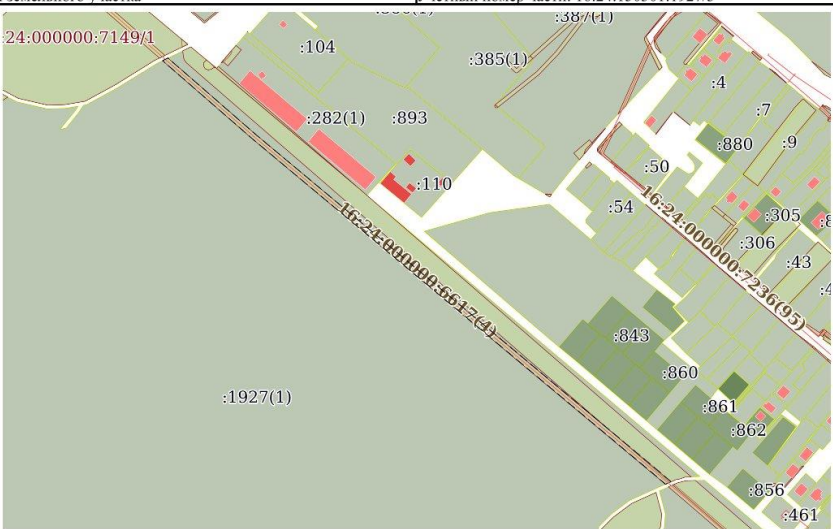
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 17

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/2	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

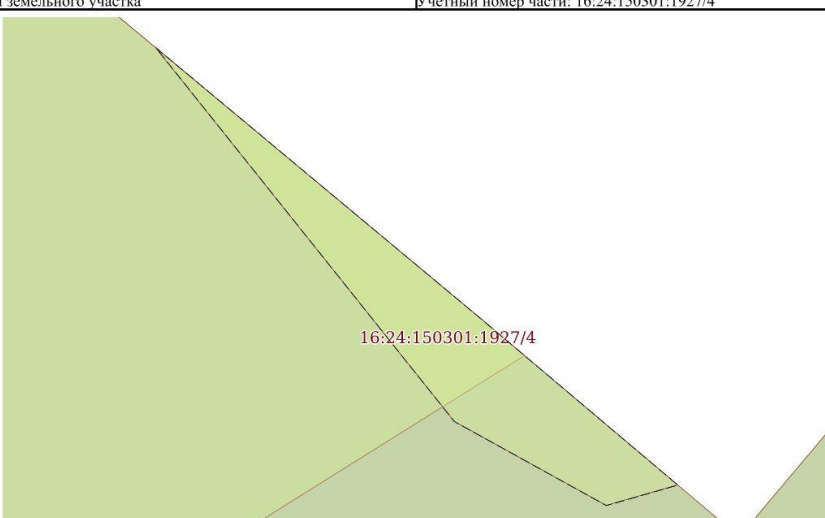
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/3	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

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

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/4	
			
Масштаб 1:40		Условные обозначения:	

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

Раздел 4.1 Лист 20

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150301:1927/1	13970	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны электросетевого хозяйства от 28.08.2024 № 2694 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор) Приволжское Управление; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.1673; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.117 ПС Юбилейная; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); Номер: 1

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

Лист 21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
16:24:150301:1927/2	80	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение от 20.07.2022 № 2926 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.2643; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.117 Юбилейная; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
16:24:150301:1927/3	4345	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении границ охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального район Республики Татарстан от 27.05.2021 № 1653-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, согласно пункту 14 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения	

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

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
16:24:150301:1927/4	3	условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2062; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона сооружения ("Строительство централизованного архивохранилища Приволжского федерального округа, с. Столбище, Республика Татарстан". Система газоснабжения); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
16:24:150301:1927/4	3	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решении о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 19.06.2024 № 1481 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого	

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

Лист 23

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
		хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах охораненной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.3161; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ СТП - 70223; Тип зоны: Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых	

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

Лист 24

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
		может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

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

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/1				
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	458183.35	1311361.69	-	-
2	458161.6	1311387.8	-	-
3	458062.02	1311505.8	-	-
4	458026.26	1311548.17	-	-
5	457709.82	1311912.84	-	-
6	457709.6	1311906	-	-
7	457709.3	1311905.1	-	-
8	457707.6	1311900.2	-	-
9	457707	1311896.3	-	-
10	457703.86	1311889.21	-	-
11	458165.72	1311356.94	-	-
12	458167.51	1311355.33	-	-
13	458169.24	1311354.34	-	-
14	458172.13	1311353.56	-	-
15	458179.01	1311352.77	-	-
16	458183.35	1311361.69	-	-

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

Лист 28

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28	
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/2				
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	458169.02	1311378.89	-	-
2	458161.6	1311387.8	-	-
3	458161.28	1311388.18	-	-
4	458158.84	1311384.28	-	-
5	458157.98	1311380.84	-	-
6	458159.31	1311377.54	-	-
7	458162.33	1311375.66	-	-
8	458165.87	1311375.91	-	-
9	458168.59	1311378.2	-	-
1	458169.02	1311378.89	-	-

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

Лист 27

Лист 2

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/3				
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	458171.04	1311336.4	-	-
2	458086.44	1311433.59	-	-
3	457900.25	1311656.7	-	-
4	457718.38	1311874.31	-	-
5	457704.45	1311890.54	-	-
6	457701.75	1311884.47	-	-
7	457713.8	1311870.44	-	-
8	457895.65	1311652.85	-	-
9	458081.87	1311429.7	-	-
10	458168.18	1311330.54	-	-
1	458171.04	1311336.4	-	-

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

Лист 28

Лист 28

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.01.2025г. № КУВИ-001/2025-7414104				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/4				
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	458161.6	1311387.8	-	-
2	458160.14	1311389.53	-	-
3	458159.96	1311388.9	-	-
4	458160.7	1311387.56	-	-
5	458163.99	1311384.93	-	-
6	458161.6	1311387.8	-	-

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

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

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



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

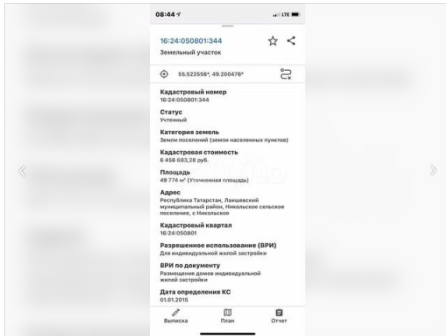
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

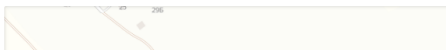
Площадь: 497,7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Скрыть карту



44 950 000 ₽

90 315 ₽ за сотку

В ипотеку от 0 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон

в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

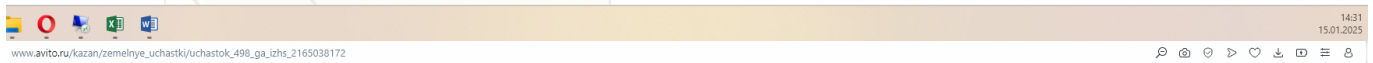
Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -19,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца



Об участке

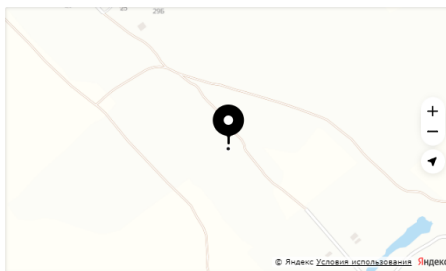
Площадь: 497,7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Скрыть карту



Описание

Земельный участок в селе Никольское, ИЖС.
Электроэнергия, газ, вода на границе участка.

44 950 000 ₽

90 315 ₽ за сотку

В ипотеку от 0 ₽/мес.

Посмотреть скидки



Показать телефон

в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экоклад: -19,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

44 950 000 ₽

Стоимость дома

3 000 000 ₽

100 тыс. ₽

50 млн. ₽

500 тыс. ₽

100 млн. ₽

Первоначальный взнос

14 385 000 ₽

30%

Срок кредита

20 лет

10%

90%

5

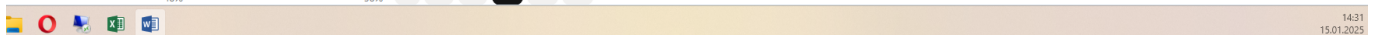
10

15

20

25

30



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья

От платежа

Стоимость участка

44 950 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первоначальный взнос

14 385 000 Р

30%

Срок кредита

20 лет

Нет предложений от банков

Базовая >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить
стоимость, срок или взнос

Для IT >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить
стоимость, срок или взнос

Семейная >

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить
стоимость, срок или взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

Условия использования сервиса

№ 2165038172 - 26 декабря 2024 - 1471 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

44 950 000 Р

90 315 Р за сотку

В ипотеку от 0 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон

8 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Эквивалент: ~19.3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог Польза Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007-2025. Правила Авито.

Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете oбpазцy.

Авито использует рекомендательные технологии.



https://onreal.ru/selo-stolbishche/kypit-uchastok/78218230

onreal.ru/selo-stolbishche/kypit-uchastok/78218230

🏠 📍 📄 📱 📧 📞



ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА

ПРОДАЖА

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 490 СОТ. НА ПРОДАЖУ В СЕЛЕ СТОЛБИЩЕ, ЛЕСХОЗОВСКАЯ УЛИЦА

Татарстан, село Столбище, Лесхозовская улица

🕒 добавлено 19 октября в 9:33

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

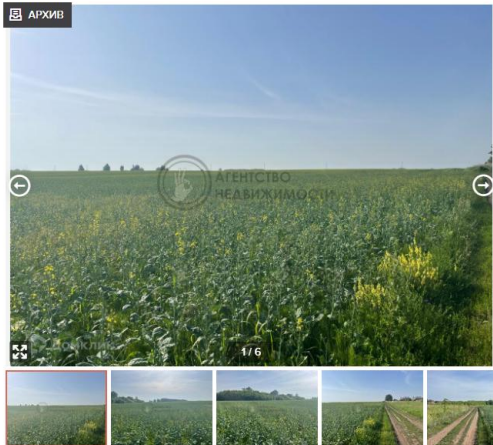
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



ЦЕНА

100 000 ₽

Рассчитать ипотеку



Продавец

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Арт. 69109295 Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте. Подъездные пути к участку благоустроены. В 50 метрах до участка газ и свет. Поможем в правильном межевании участка.

Цена указана за сотку.

Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево,

14:32
15.01.2025

onreal.ru/selo-stolbishche/kypit-uchastok/78218230

🏠 📍 📄 📱 📧 📞

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	490 сот.
Назначение земли	ИЖС
Условия покупки	ипотека

Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево, Матюшино.

Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это:

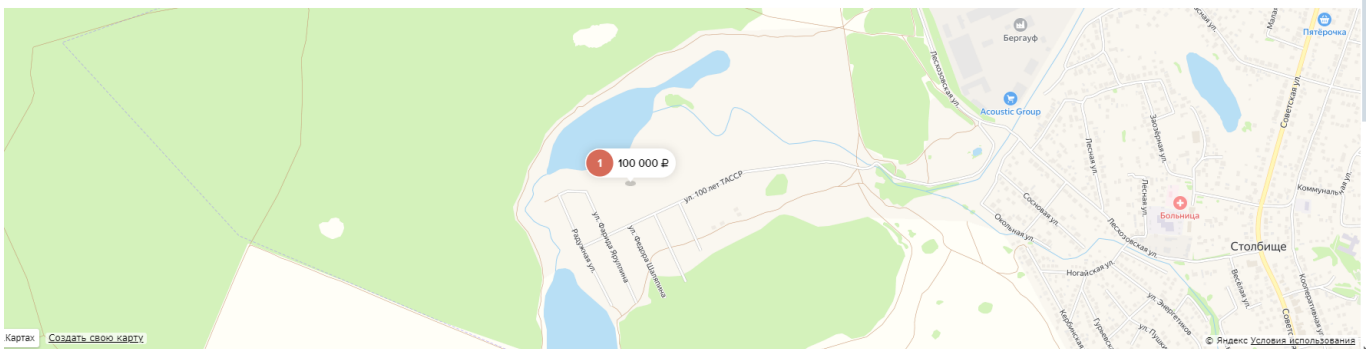
Профессиональное юридическое сопровождение сделки
Помощь в одобрении ипотеки
Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ"
Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан

Ефремов Артём

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- ⚡ Электричество на участке
- 💧 Водопровод
- 🔥 Газ на участке

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Картах Создать свою карту

14:32
15.01.2025

АрхивОценщика.рф

архивоценщик.рф/app/analogue/landPlots

Баланс: 165.04L Evelina(ID: 8006)

АрхивОценщика

- Недвижимость
- Сделки
- Транспорт
- Оружие
- Анализ рынка NEW
- Корректировки и данные
- Справка
- Контакты

АрхивОценщика.рф

Участок 4,43 га (ИЖС)

Адрес Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, д. Дятлово
Координаты объекта ("lat":55.441545,"lng":49.325217)

Характеристики объекта

Площадь участка(м²) 44300

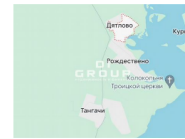
Дополнительно

О предложении

Дата объявления	03.08.2024	Тип предложения	продажа
Дата предложения	23.08.2024	Статус земли	Поселений (ИЖС)
Категория	некоммерческий участок	Пользователь	Амлеева Эльза Николаевна
Источник	Авито		
ID на источнике	4088886337		
URL	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_443_ga_zhs_4088886337		

Площадь: 44300 кв.м

Цена: 39 810 000Р /898,65Р кв. м



Посмотреть скриншот

Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км Газ,электричество,вода - скважина,асфальт. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Эльза - Брокер по коммерческой недвижимости. «DigGroup - недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.

Дополнительная информация (свернуть)

Похожие объявления

ID на источнике	Источник	Цена(Р)	Цена(Р/м²)	Дата объявления
304243681	ЦИАН	39 810 000		04.09.2024
1014704288	Авито	800 000	800	11.04.2018
1024850416	Авито	1 300 000	962,96	16.05.2017
1033535057	Авито	750 000	600	29.08.2017
1041326000	Авито	590 000	590	08.06.2018
1131525285	Авито	302 400	351,62	30.11.2017
1148325532	Авито	1 500 000	1 500	21.03.2018
1190662124	Авито	15 000 000	394,73	14.05.2017
1210676009	Авито	790 000	790	18.05.2017
1230721001	Авито	650 000	650	20.11.2018
1565417916	Авито	46 000	46	24.09.2018



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000031

Настоящий диплом выдан Пестовой Екатерине
Александровне
в том, что он(а) с «24» сентября 2013 г. по «17» июля 2014 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) центре
профессиональной подготовки оценщиков
(наименование государственного профессионального образования)
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «17» июля 2014 г.
удостоверяет право Пестовой Екатерины
Александровны

на ведение оценочной деятельности
в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)



Секретарь
Аттестационной комиссии
тор (проректор)

Город Оренбург 2014

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер... 01451...



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037842-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Пестовой Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

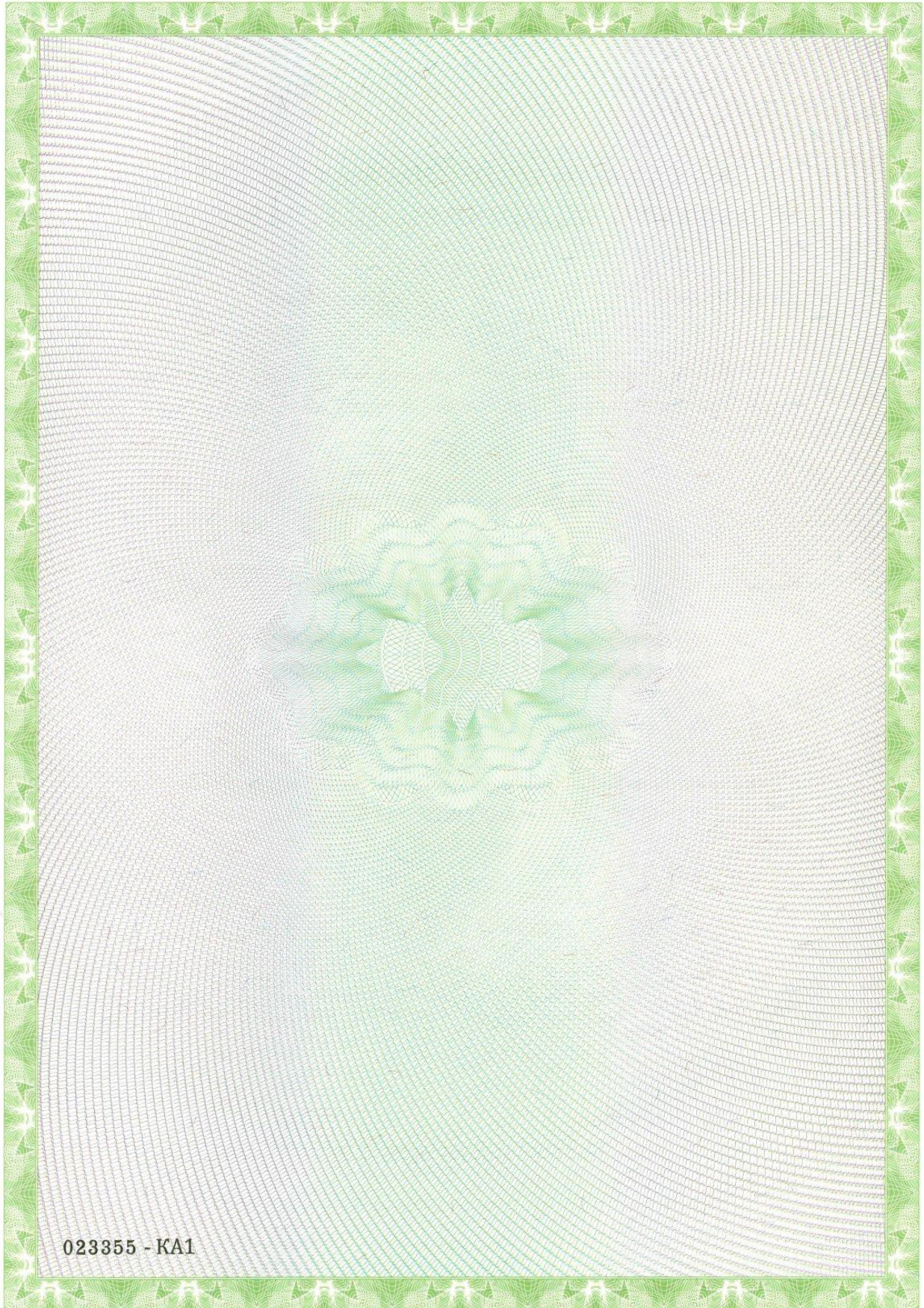
от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., Б/ТЗ № 672.



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 58/24/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«14» мая 2024г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 58/24/134/982 от «14» мая 2024г., на основании Заявления Страхователя от «14» мая 2024г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067683, КПП: 997950001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч: счёт: 40701810201700000432 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» Корр. счёт: 30101810300000000985, БИК: 044525985
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Пестова Екатерина Александровна Паспортные данные: Паспорт РФ Серия 53 11, № 135143 Выдан: Отделением УФМС России по Оренбургской области в Соль-Илецком районе, 08.02.2012 г. К/П 560-023
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 0.00 часов «21» мая 2024 г. по 24.00 часа «20» мая 2025 г. Ретроактивный период установлен по настоящему договору с 0.00 часов «21» мая 2023 г. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	не установлен (отсутствует).
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001

М.П.

(Морозов А.А.)



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

**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 № 922/2550157498

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 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 «22» февраля 2024 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 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования полиса, с упомянутыми
Правилами страхования оценщиков

Страхователь:

МП:

