



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4097

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества,
составляющего паевой инвестиционный Фонд, в том числе:
земельные участки в кол-ве 3 ед, кадастровые №№ 16:24:150301:1489,
16:24:150301:1490, 16:24:150301:1491, по адресу: Республика Татарстан
(Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское
сельское поселение, с.Столбище**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 29.03.2024

Дата составления отчета: 29.03.2024

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	11
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..	16
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	24
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ	62

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 101 от 20.03.2024г. к указанному договору, нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 29.03.2024

Вид стоимости – рыночная (справедливая). Предполагаемое использование результатов оценки: Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «АК БАРС - Горизонт», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки – только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, составляет на 29.03.2024г. с учетом разумного округления:

200 113 000 (Двести тысяч сто тринадцать тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	127 953,00	104 666 000	818,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	54 537,00	51 756 000	949,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	43 691 000	901,00
ИТОГО			200 113 000	

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

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

Оценщик


Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127 953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54 537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	29.03.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 29.03.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: Выписка из ЕГРН от 16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-49033640; Выписка из ЕГРН от 16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-49033970; Выписка из ЕГРН от 16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-49034304.
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

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

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

использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

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

8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

2. 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 № 101 от 20.03.2024г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4097
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	29.03.2024г.
Дата составления отчета	29.03.2024г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, составляет на 29.03.2024г. с учетом разумного округления:

200 113 000 (Двести тысяч сто тринадцать тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	127 953,00	104 666 000	818,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	54 537,00	51 756 000	949,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	43 691 000	901,00
	ИТОГО		200 113 000	

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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 рыночной 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.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Носова И.П.

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на

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

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

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

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

19. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

20. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
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	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости 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	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

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

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:

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

6.3. 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».

6.4. Обоснование применения стандартов.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

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

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

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования

подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и

статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустраимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.1

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Материалы фотофиксации, предоставленные 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-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
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

9. 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

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

Таблица 9.1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Субъект права	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	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	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	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	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	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	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

Объекты оценки, располагаются по Российской Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Краткий обзор региона

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

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

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

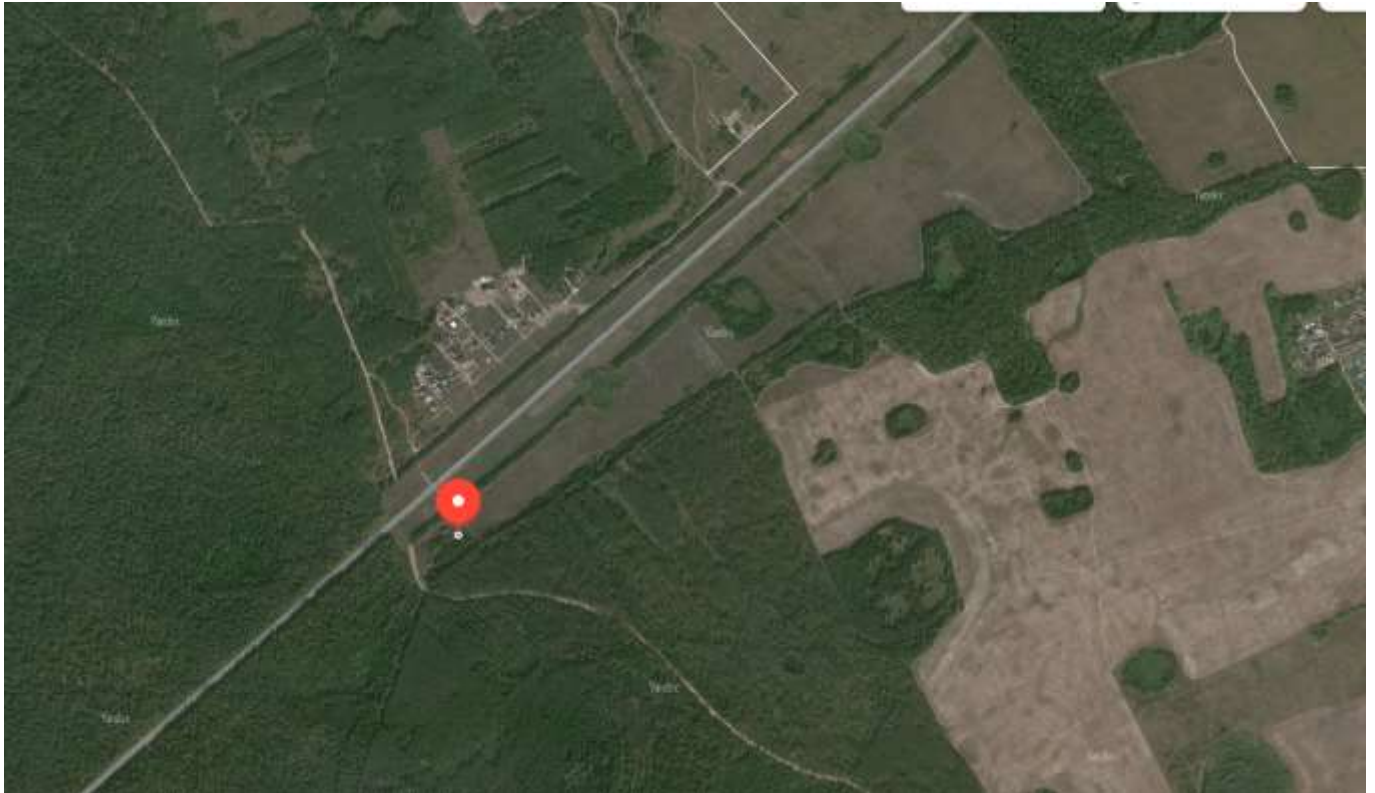
Рисунок 10.1 Карта Республики Татарстан

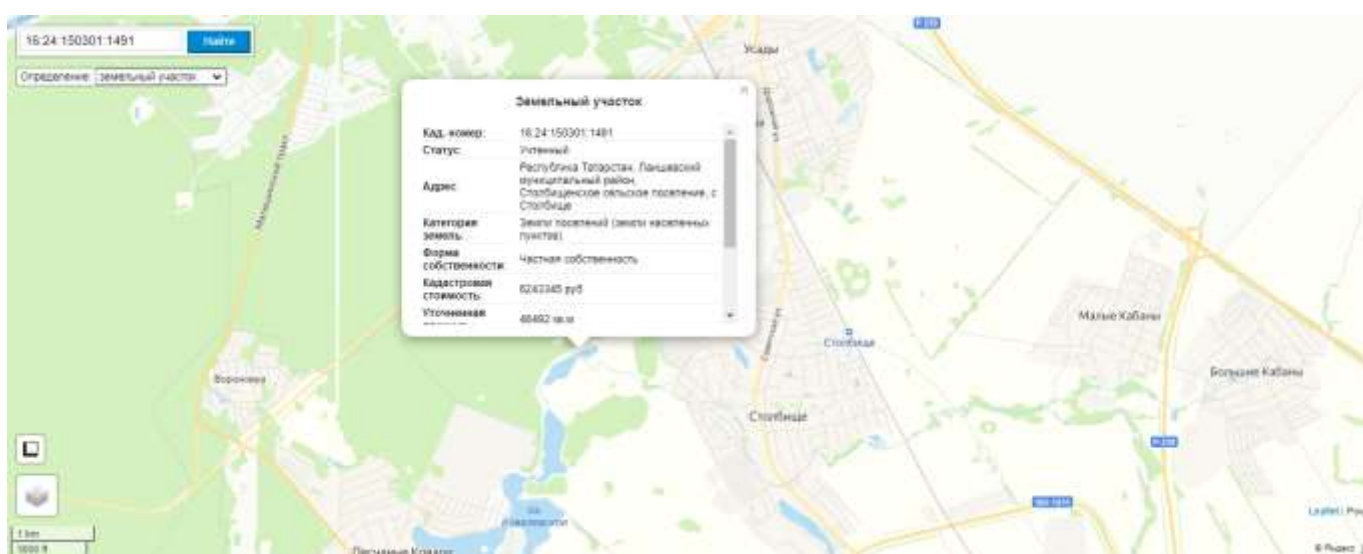
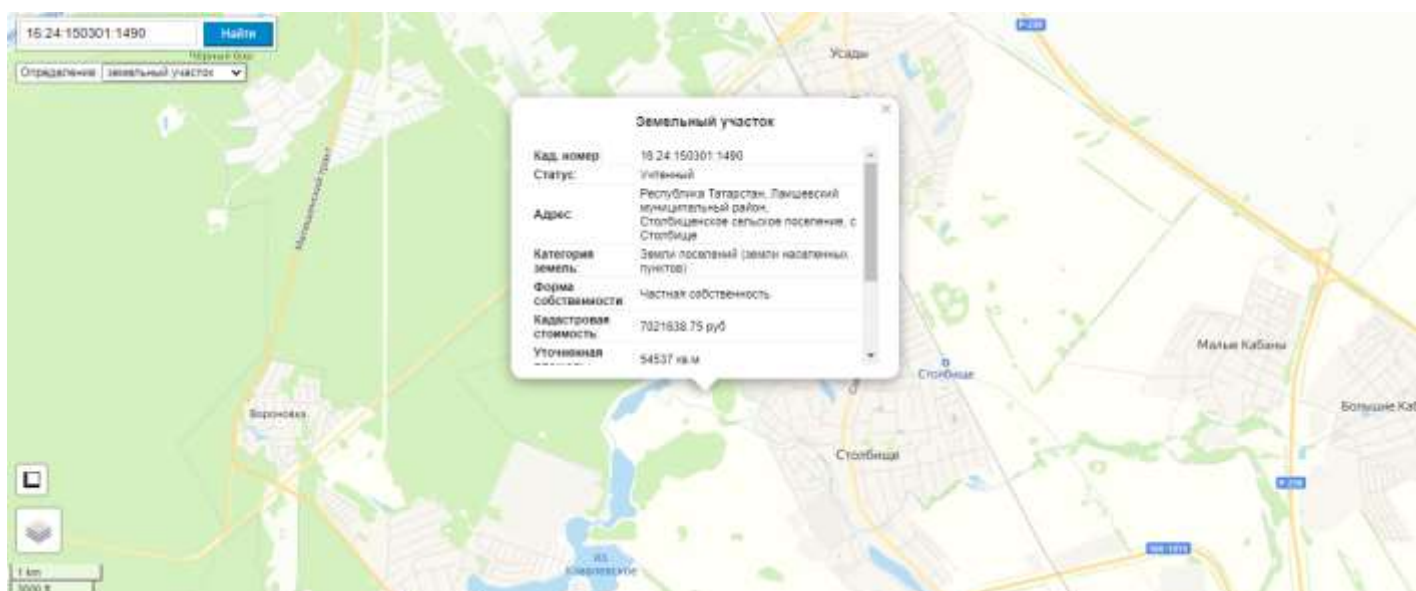
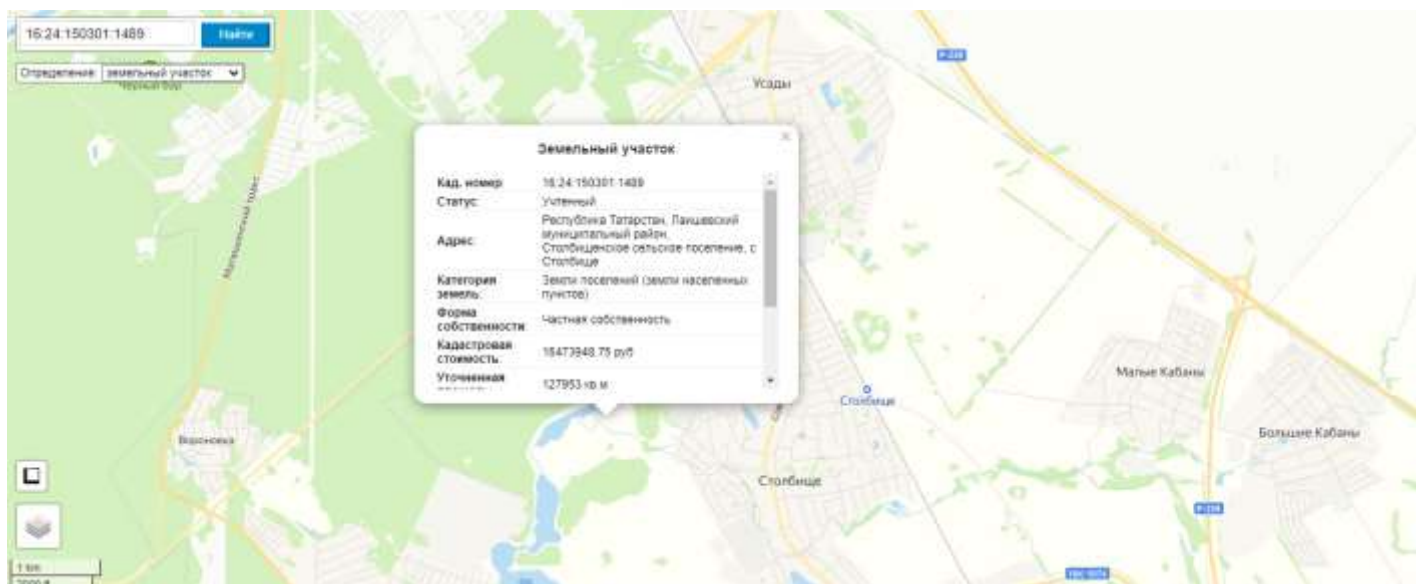


Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск,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

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

Карта местоположения объектов оценки





Иных сведений, влияющих на величину рыночной стоимости Оценщиком не выявлено.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

10.1 . 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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

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

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

или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях)

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

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовец и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2

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

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

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

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

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

торговых помещений и зданий – на 4%,

административных помещений и зданий – на 2%,

складских помещений и зданий – на 6%,

производственных помещений и зданий – на 3%.

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

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

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

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ

развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

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

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

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

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

**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ,
ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
в январе-сентябре 2023 года, %**

	Рентабельность ¹⁾	
	проданных товаров, продукции, работ, услуг	активов
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4

производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4

деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1
деятельность водного транспорта	26,1	10,3
деятельность воздушного и космического транспорта	0,2	-6,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	23,2	9,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	-0,3	-0,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	11,7	4,3
в том числе:		
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	20,4	1,1
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	9,6	10,7
деятельность в области информации и связи	8,8	5,8
из нее:		
деятельность издательская	47,1	29,8
деятельность в сфере телекоммуникаций	21,8	5,7
деятельность в области информационных технологий	3,4	3,3
деятельность финансовая и страховая	33,3	7,8
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	30,4	0,7
деятельность профессиональная, научная и техническая	9,1	3,6
из нее научные исследования и разработки	2,4	0,6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21,3	14,4
из нее деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	4,8	2,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	-6,7	2,1
образование	4,4	2,0
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12,6	5,5
из нее деятельность в области здравоохранения	12,5	5,6
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	12,1	4,6
из нее:		
деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры	29,3	0,8
деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	-2,8	1,0
предоставление прочих видов услуг	4,3	8,9
1) Знак "-" означает убыточность.		

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
1.	Российская Федерация	533 651	675 375	1,27	403 245	622 818	1,54
2.	Всего по Центральному ФО	197 863	219 271	1,11	125 806	197 195	1,57
3.	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
4.	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
5.	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
6.	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
7.	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
8.	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
9.	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
10.	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
11.	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
12.	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
13.	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92
14.	Рязанская область	3 699	5 175	1,40	2 714	4 827	1,78
15.	Смоленская область	1 816	2 237	1,23	1 589	2 117	1,33
16.	Тамбовская область	1 236	1 741	1,41	1 221	1 671	1,37
17.	Тверская область	1 869	2 770	1,48	1 823	2 707	1,48
18.	Тульская область	3 426	6 190	1,81	2 627	5 436	2,07
19.	Ярославская область	3 281	3 793	1,16	2 564	3 513	1,37
20.	Москва	95 005	113 970	1,20	79 439	104 086	1,31
21.	Всего по Северо-Западному ФО	77 956	78 891	1,01	53 840	71 438	1,33
22.	Республика Карелия	1 137	1 704	1,50	1 093	1 673	1,53
23.	Республика Коми	612	1 472	2,41	610	1 472	2,41
24.	Архангельская область	3 599	4 019	1,12	1 049	3 654	3,48
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	2 114	2 720	1,29	1 678	2 606	1,55
27.	Калининградская область	4 759	6 205	1,30	3 479	6 026	1,73
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	809	1 051	1,30	663	1 028	1,55
30.	Псковская область	723	1 559	2,16	681	1 519	2,23
31.	Санкт-Петербург	48 055	43 597	0,91	31 065	38 086	1,23
32.	Ленинградская область	16 148	16 562	1,03	13 522	15 372	1,14
33.	Всего по Южному ФО	50 450	88 456	1,75	44 786	82 249	1,84
34.	Республика Адыгея	908	1 849	2,04	511	1 666	3,26
35.	Республика Калмыкия	335	433	1,29	310	315	1,02
36.	Краснодарский край	27 905	49 646	1,78	26 945	49 258	1,83
37.	Астраханская область	925	3 008	3,25	820	2 963	3,61
38.	Волгоградская область	4 182	7 453	1,78	3 818	6 839	1,79
39.	Ростовская область	11 172	19 889	1,78	10 386	18 662	1,80
40.	Республика Крым	4 507	5 422	1,20	1 670	1 869	1,12
41.	Севастополь	516	756	1,47	326	677	2,08
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	11 654	16 212	1,39	8 176	14 245	1,74
43.	Республика Дагестан	1 667	695	0,42	295	95	0,32
44.	Республика Ингушетия	25	115	4,60	24	115	4,79
45.	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	2,58	245	1 593	6,50
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	0,85	1 280	1 287	1,01
48.	Чеченская Республика	28	60	2,14	0	12	
49.	Ставропольский край	7 289	11 515	1,58	6 332	11 082	1,75
50.	Всего по Приволжскому ФО	67 587	102 629	1,52	59 718	96 222	1,61
51.	Республика Башкортостан	8 502	14 853	1,75	7 397	13 207	1,79
52.	Республика Марий Эл	2 198	2 562	1,17	2 130	2 548	1,20
53.	Республика Мордовия	633	1 433	2,26	630	1 433	2,27
54.	Республика Татарстан	14 255	17 163	1,20	11 310	14 548	1,29

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
55.	Удмуртская Республика	6 466	8 541	1,32	6 466	8 541	1,32
56.	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	1,56	3 666	5 867	1,60
57.	Кировская область	1 585	3 263	2,06	1 508	3 136	2,08
58.	Нижегородская область	4 935	11 304	2,29	4 774	10 503	2,20
59.	Оренбургская область	2 642	3 745	1,42	2 641	3 745	1,42
60.	Пензенская область	5 335	6 477	1,21	4 228	6 279	1,49
61.	Пермский край	6 704	10 547	1,57	6 601	10 515	1,59
62.	Самарская область	5 294	8 996	1,70	3 234	8 303	2,57
63.	Саратовская область	1 951	3 745	1,92	1 874	3 500	1,87
64.	Ульяновская область	3 302	4 097	1,24	3 259	4 097	1,26
65.	Всего по Уральскому ФО	45 240	74 727	1,65	38 721	73 179	1,89
66.	Курганская область	1 270	2 330	1,83	1 270	2 330	1,83
67.	Свердловская область	20 337	33 191	1,63	14 394	32 175	2,24
68.	Тюменская область	14 988	25 201	1,68	14 818	24 791	1,67
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	1,94	1 705	3 576	2,10
70.	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	4,12	231	1 031	4,46
71.	Челябинская область	6 547	9 398	1,44	6 303	9 276	1,47
72.	Всего по Сибирскому ФО	60 552	67 494	1,11	55 997	63 116	1,13
73.	Республика Алтай	137	373	2,72	137	373	2,72
74.	Республика Тыва	149	885	5,94	124	867	6,99
75.	Республика Хакасия	1 015	2 450	2,41	985	2 425	2,46
76.	Алтайский край	4 114	6 812	1,66	3 746	6 615	1,77
77.	Красноярский край	24 158	11 352	0,47	23 843	11 069	0,46
78.	Иркутская область	4 516	7 305	1,62	4 177	7 009	1,68
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	1,32	2 808	3 806	1,36
80.	Новосибирская область	21 519	30 635	1,42	18 348	27 355	1,49
81.	Омская область	854	2 438	2,85	693	2 240	3,23
82.	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
83.	Всего по Дальневосточному ФО	22 349	27 695	1,24	16 201	25 174	1,55
84.	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83
85.	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45
86.	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
87.	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
88.	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
91.	Камчатский край	0	51		0	51	
92.	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		0			0	
96.	Донецкая Народная Республика		0			0	
97.	Запорожская область		0			0	
98.	Луганская Народная Республика		0			0	
99.	Херсонская область		0			0	

10.2. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2023 году

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 развитое электро- и радиоприборостроение.

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

В соответствии с п.6 ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

1. Застроенные земельные участки.

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

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

Таблица 10.1. Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов для жилищной застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	

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

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

Экономическая активность регионов	активные рынки недвижимости
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости	
Вид передаваемых прав	Собственность
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан
Количественные характеристики	Земельные участки площадью от 1 га.

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

10.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

«Авито Недвижимость» провела исследование, в ходе которого стало известно, что за год спрос на земельные участки в Татарстане вырос всего на 0,9% (данные есть в распоряжении «Реального времени»).

В III квартале 2022 года, по сравнению с тем же периодом прошлого года, спрос на приобретение земельных участков в Татарстане на платформе вырос на 0,9%, а объем предложений снизился на 1,2%. При этом средняя стоимость земельных участков выросла на 39%.

В сегменте участков, подходящих *под индивидуальное жилищное строительство*, спрос и предложение в целом по России синхронно увеличились на 1%. В Татарстане стоимость участков под ИЖС увеличилась на 25% и составила 750 тыс. рублей. Интересно, что самые дорогие участки под ИЖС располагаются в Крыму (1,95 млн рублей).

В сегменте участков *сельхозназначения* за год спрос вырос на 11%, предложение — на 6%, а стоимость — на 28%. Таким образом, в III квартале 2022 года на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 рублей.

В сегменте участков *промышленного назначения* за год спрос снизился на 1% при выросшем на 6% предложении. В Татарстане стоимость на такие объекты увеличилась на 27,7% и составила 10 215 000 рублей. Самые дорогие участки промназначения находятся в Москве — их цена составляет примерно 14 млн рублей.

Источник : <https://realnoevremya.ru/news/265293-v-tatarstane-na-09-vyros-spros-na-zemelnye-uchastki>

По данным мониторинга цен на земельные участки в г. Казани, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.09.2023 г. стоимость земельных участков, расположенных в Лаишевском р-не республики, находится в диапазоне от 230 руб./кв. м до 3900 руб./кв. м.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2023

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под промышленную застройку	под административно-торговое использование	под производственно-складское использование	под жилищное строительство
Административный	10 – 15 (мин. 10, макс. 29)*	8 – 15 (мин. 8, макс. 24)*	3,0 – 8 (мин. 3, макс. 14)*	1,5 – 8 (мин. 1, макс. 10)*
Бахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс. 52)*	10 – 36 (мин. 10, макс. 63)*	5 – 8 (мин. 5, макс. 11)*	2,9 – 20 (мин. 2, макс. 26)*
Кировский	11 – 33 (мин. 10, макс. 40)*	8 – 26 (мин. 8, макс. 39)*	4 – 8,5 (мин. 4, макс. 11)*	1,2 – 10 (мин. 1, макс. 18)*
Московский	10 – 23 (мин. 10, макс. 40)*	8 – 20 (мин. 8, макс. 30)*	4 – 6 (мин. 4, макс. 20)*	1,5 – 7,5 (мин. 1, макс. 15)*
Ново-Саватовский	12 – 25 (мин. 12, макс. 35)*	8 – 24 (мин. 8, макс. 40)*	3 – 6 (мин. 3, макс. 17)*	3,5 – 7,5 (мин. 3, макс. 15)*
Привольский	11 – 25 (мин. 10, макс. 30)*	8 – 25 (мин. 8, макс. 35)*	4 – 10 (мин. 4, макс. 18)*	1,5 – 12 (мин. 1, макс. 15)*
Советский	10 – 22 (мин. 10, макс. 30)*	7,5 – 21 (мин. 7, макс. 30)*	2,5 – 6,5 (мин. 2, макс. 15)*	1,2 – 12 (мин. 1, макс. 16)*

* информация по единичным объектам:
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв. метр

Разрешенное использование в разрезе муниципалитетов земельного участка	Цены на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающаяся цена
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	1 375	750
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс. 1 500)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375 (мин. 250)*	900 (макс. 1 100)*	450
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс. 1 000)*	160
Азнавский муниципальный район			
г.Азнавское (промышленное использование)	150	700	300
г.Азнавское (административно-торговое назначение)	250	2 300 (макс. 3 300)*	750
г.Азнавское (ИЖС)	250 (мин. 100)*	1 100 (макс. 1 600)*	600
г.Азнавское, в районе ул.Бакети, ул.Сабантуй (ИЖС)	200	600	370
Азнавский муниципальный район (ИЖС)	65	580	280
Акушевский муниципальный район			
пгт.Акушево (ИЖС)	150 (мин. 110)*	300 (макс. 580)*	200
пгт.Акушево (промышленное использование)**	350	350	350
Акушевский муниципальный район (ИЖС)	30	60	50
Акпатовский муниципальный район			
с.Акпатов (промышленное использование)	100	320	200
с.Акпатов (ИЖС)	100	450	300
Акпатовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Акпатовский муниципальный район (предохранительный сервис, АЗС)	300	1 110	700
Алексеевский муниципальный район			
пгт.Алексеевское (ИЖС)	200 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 500)*	450
Алексеевский муниципальный район (ЛПХ) с.Лебяжье	138	162	150
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	900 (макс. 1 500)*	300
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	9 000 (мин. 4 545)*	13 600 (макс. 20 900)*	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3 500	15 700	5 000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	3 300 (мин. 2 500)*	9 500	4 000
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	1 000 (мин. 200)*	5 200	3 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 200)*	8 000 (макс. 10 000)*	3 500
Альметьевский муниципальный район – Кулшариповское сельское поселение, Верхнемактамовское сельское поселение, пгт.Гиниян Махтма, мкр.Урсала, д.Новоиньковский, д.Сосновка, с.Урсало (ИЖС)	250 (мин. 125)*	1 500 (макс. 1 800)*	800
Альметьевский муниципальный район – Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160 (мин. 130)*	350 (макс. 850)*	220

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2023

Разрешенное использование в разрезе муниципалитетов земельного участка	Цены на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающаяся цена
Арский муниципальный район			
г.Арс (промышленное использование)	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арс (административно-торговое назначение)	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арс (ИЖС)	190 (мин. 100)*	1 000 (макс. 2 300)*	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	160 (мин. 40)*	900	400
Арский муниципальный район (промышленное назначение)	45	150	80
Аластеевский муниципальный район			
пгт.Аластеево (ИЖС)	150	450	300
пгт.Аластеево (склад)	160*	545*	280
Аластеевский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	100
Аластеевский муниципальный район (ИЖС)	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атня (ИЖС, ЛПХ)	170	500 (макс. 1 000)*	300
с.Большая Атня (торговое)	150	165	155
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	150 (мин. 75)*	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 230)*	1 100	800
г.Бавлы (ИЖС)	300 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	58	720 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт.Балтасы (ИЖС)	180 (мин. 150)*	750 (макс. 900)*	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 80)*	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	230 (мин. 26)*	1 800	650
г.Бугульма (торговая)	500 (мин. 260)*	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма (под объект обслуживания населения)**	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2 000)*	500
г.Бугульма (инд. гаражи)**	1 458	1 458*	1 458
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	120 (мин. 42)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск (административно-деловое назначение, торговое)	600 (мин. 265)*	1 400 (макс. 2 600)*	700
г.Буинск (промышленное назначение)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район (промышленное назначение)	70	100	80
г.Буинск (ИЖС)	180 (мин. 30)*	1 000 (макс. 1 500)*	500
Буинский муниципальный район (ЛПХ)	60 (мин. 30)*	300 (макс. 1 200)*	150
Буинский муниципальный район (жизнестроительство)**	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе муниципалитетов земельного участка	Цены на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающаяся цена
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон (торговое назначение)	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Веденская Слобода, с.Набережные Моркваш (ИЖС)	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 3 000)*	870
с.Лещицы, д.Савино, с.Гаврилково (ИЖС)	530 (мин. 300)*	1 300 (макс. 1 600)*	650
п.м.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесное Моркваш, д.Варкляково, д.Студенец, с.Ташево (ИЖС)	300 (мин. 150)*	1 000 (макс. 1 300)*	550
с.Татарское Бурашево, с.Русское Манулово (ИЖС)	200 (мин. 160)*	900 (макс. 1 000)*	400
с.Кураево, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нарман, д.Кюмля (ИЖС)	200 (мин. 150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большое Мем, с.Мамулатово, с.Сенцово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	160
Верхнеуслонский район (аэропорт для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)	650	1 500	850
Верхнеуслонский район (промышленно-складское назначение)	350	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)	1 300 (мин. 500)*	5 600 (макс. 7 800)*	1 600
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Озари, п.Новый Поселок, д.Калиново, д.Клетни, с.Семиево, п.Дачное, с.Шалгал, п.Озерный, с.Канаво, п.Бирли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстани, с.Дубинки (ИЖС)	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Пановка, с.Пермяки, с.Янушурма, с.Озари, с.Белые, с.Четуги, д.Мальи Сулабаши, д.Асень, д.Куркчи, с.Тюфеевка, с.Камышево, с.Камыши (ИЖС)	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янг-Аул, с.Большое Ковали, с.Мемель, д.Хундура, д.Русско-Татарская Айша, д.Б.Сулабаши, с.Большое Ковали, с.Шалгал, с.Казимир, с.Кундурада, д.Албаша (ИЖС)	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное (ИЖС)	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	80 (макс. 130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900 (мин. 590)*	5 200	2 000
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2 500)*	700
г.Елабуга (ИЖС)	350	2 100 (макс. 5 500)*	1 000
с.Танайка (ИЖС)	180 (мин. 80)*	1 000 (макс. 2 100)*	600
с.Костенево, с.Синизгорье, с.Большая Тарновка, с.Покровское, с.Лехарево, с.Мурты, с.Котловка, с.Мальчицево, д.Хинство (ИЖС)	75 (мин. 50)*	900 (макс. 2 400)*	400
с.Бессонка, с.Яковлево, д.Черны, д.Новая Мурзика (ИЖС)	60	100 (макс. 160)*	80
Елабужский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	55	300 (макс. 650)*	150



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2023

Разрешенное использование в разрезе территориальной единицы участка	Диапазон цен на земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая часть извлекаемой выгоды
Занский муниципальный район			
г.Занск (торговое назначение)	180	1 000	700
г.Занск (промышленное назначение)	440*	440*	440*
г.Занск (ИЖС)	160	1 000	450
г.Занск (паркинг)	150	300	200
Занский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирных домов)	1 790 (мин. 450)*	18 000 (макс. 11 900)*	5 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 900 (мин. 1 250)*	7 500 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)	800	4 900 (макс. 8 000)*	2 500
г.Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта) **	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск (ИЖС)	650	4 900 (макс. 6 500)*	2 400
с.Осиново (ИЖС)	1 500 (мин. 1 000)*	3 500 (макс. 5 000)*	2 200
с.Свияжск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс. 4 400)*	2 500
пгт.Васильево (ИЖС)	650 (мин. 260)*	1 700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ишимское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	1 000 (мин. 600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр (ИЖС)	400	1 000 (макс. 2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	200	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)	270	500 (макс. 2 000)*	400
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	100	1 000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район (агропродовольствие)	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (промышленное назначение)	500	800*	600
пгт.Камское Устье (хранение автотранспорта)	1 187*	1 187*	1 187*
пгт.Камское Устье, п.Заовражье Каратаи (ИЖС)	160 (мин. 100)*	550 (макс. 750)*	400
пгт. Куйбышевский Затон (ИЖС)	250 (мин. 160)*	750 (макс. 1 300)*	350
с.Красноводово (ИЖС)	200	600 (макс. 800)*	350
с.Теньки, д.Лыбашка (ИЖС)	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	120 (мин. 55)*	600 (макс. 800)*	200

14

Разрешенное использование в разрезе территориальной единицы участка	Диапазон цен на земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая часть извлекаемой выгоды
Кукурский муниципальный район			
пгт.Кукур (торговое назначение)	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукур (под строительство автосервиса)**	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукур (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукур (ИЖС)	100	800 (макс. 1 900)*	440
Кукурский муниципальный район (ИЖС)	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300
Лавшевский муниципальный район			
Лавшевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лавшево, с.Сокуры, с.Песчаные Козаки, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Камы, с.Наровля, д.Землево Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	3 000 (макс. 7 000)*	1 600
с.Степаница, с.Удари, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 400 (мин. 800)*	3 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуново, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кайри, с.Тетеево (ИЖС)	550 (мин. 280)*	1 335 (макс. 2 300)*	760
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лавшевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Ленинградский муниципальный район			
г.Ленинградский (административно-торговое использование)	960 (мин. 400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2 500
г.Ленинградский (производственно-складское использование)	400	1 400 (макс. 2 000)*	900
г.Ленинградский (инд.гаражи)	750	1 400 (макс. 3 300)*	800
г.Ленинградский (ИЖС)	550 (мин. 200)*	2 700	1 300
г.Ленинградский (под многоквартирную жилую застройку)	1 600	3 545	2 600
Ленинградский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Ленинградский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380
Ленинградский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	900 (макс. 3 300)*	500
г.Мамадыш (ИЖС)	200 (мин. 80)*	1 200 (макс. 1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевский (торговое назначение)	1 600 (мин. 420)*	3 100	2 000
г.Менделеевский (ИЖС)	250 (мин. 150)*	1 100 (макс. 1 800)*	550
г.Менделеевский (промышленное использование)	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевский (индивидуальные гаражи)	280	560 (макс. 833)*	400
Менделеевский муниципальный район (жиз.постройки)	100	250	150
Менделеевский муниципальный район (ИЖС) с.Светлого	510	545	525
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	150

15

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2023

Разрешенное использование в разрезе территориальной единицы участка	Диапазон цен на земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая часть извлекаемой выгоды
Мензелинский муниципальный район			
г.Мензелинск (ИЖС, ЛПХ)	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г.Мензелинск (торговое назначение)	300	1 040 (макс. 2 000)*	500
г.Мензелинск (индивидуальные гаражи)**	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	40	560 (макс. 1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район (ЛПХ)	48	60	57
Муслимовский муниципальный район			
с.Муслимово (торговля)	200	600 (макс. 900)*	300
с.Муслимово (ИЖС)	150 (мин. 70)*	650 (макс. 800)*	280
с.Муслимово (промышленное назначение)	100	300	250
Муслимовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	3 800 (мин. 650)*	13 000 (макс. 33 900)*	6 500
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	550 (мин. 250)*	6 000 (макс. 7 700)*	1 800
г.Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	5 000 (мин. 2 950)*	12 000 (макс. 17 500)*	8 000
г.Набережные Челны (ИЖС)	2 000	8 000 (макс. 18 000)*	5 000
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	200	1 500 (макс. 1 500)*	400
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 19 000)*	5 000
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение)	400	1 560 (макс. 4 500)*	450
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2 000)*	490
г.Нижнекамск (ИЖС)	500 (мин. 200)*	1 200 (макс. 2 800)*	700
пгт.Камские Поляны (производственно-складское назначение)	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1 800)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 70)*	900 (макс. 2 270)*	350
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск (торговля)	230	750	500
с.Новошешминск (ИЖС)	80 (мин. 30)*	300 (макс. 350)*	150
Новошешминский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	700	700	700
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат (торговля)	970 (мин. 160)*	1 400 (макс. 3 000)*	1 000
г.Нурлат (промышленное использование)	300 (мин. 150)*	625	390
г.Нурлат (ИЖС)	100 (мин. 50)*	750 (макс. 1 300)*	280
г.Нурлат (инд.гаражи)	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	70 (мин. 30)*	380	150

Разрешенное использование в разрезе территориальной единицы участка	Диапазон цен на земельный участок		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшая часть извлекаемой выгоды
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестречи (торговля)	730	4 200 (макс. 10 000)*	900
с.Пестречи (промышленное использование)	660	1 565 (макс. 2 000)*	900
с.Пестречи (предпринимательство)	260	1 900	850
Пестречинский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	840	840	840
с.Пестречи, п.Первое мая, п.Козий Полянок, д.Татцка (ИЖС)	400	1 580 (макс. 2 800)*	850
д.Заванка, д.Куки, д.Лановка, п.Винский (ИЖС)	800 (мин. 230)*	2 500 (макс. 4 800)*	1 500
с.Гильдино, с.Ст.Шалеево, д.Кукули (ИЖС)	600	3 000 (макс. 5 500)*	1 800
с.Мулаво, с.Шали, с.Большие Булгары, с.Аркатово, д.Большие Дюртепи, с.Нижне Шалеево, с.Старое Шалеево, д.Учалово (ИЖС)	400 (мин. 330)*	3 000 (макс. 5 000)*	1 000
с.Ленино-Кочушье, п.Карповка, с.Черемухино, д.Родича, п.с.Коль, с.Заваново (ИЖС)	250 (мин. 200)*	1 000	500
д.Лынка, д.Ковылово, д.Пимери, д.Нардиндино, с.Ковали, с.Велинка, с.Ковши-Селда, с.Нозовское, д.Райково (ИЖС)	120 (мин. 100)*	450 (макс. 860)*	250
Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	210 (мин. 120)*	700	600
Пестречинский муниципальный район (промышленное использование)	280	850	550
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода (ИЖС)	300 (мин. 200)*	500 (макс. 1 750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)	65	760 (макс. 1 500)*	350
Рыбно-Слободский муниципальный район (придорожный сервис, промышленное назначение)	700 (мин. 350)*	700	500
Сабанский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы (ИЖС)	250	1 000 (макс. 1 400)*	400
с.Шемордан (ИЖС)	150	350	200
пгт.Богатые Сабы (инд.гаражи)	150	190	160
Сабанский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	50	380 (макс. 550)*	120
Сабанский муниципальный район (промышленное использование)	230	240	235
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово (торговля)	100	250 (макс. 500)*	150
с.Сарманово (ИЖС)	150	450 (макс. 700)*	250
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45 (мин. 20)*	250 (макс. 315)*	100
Спасский муниципальный район			
г.Болгар (ИЖС)	200 (мин. 150)*	850 (макс. 1 000)*	300
г.Болгар (торговля)	370	1 290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	50	600 (макс. 1 250)*	160
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши (торговое)	400	500	450
г.Тетюши (ИЖС)	200 (мин. 150)*	600 (макс. 1 250)*	350

17

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Разрешенное использование в зависимости от расположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающийся диапазон
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	40	500	180
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (торговое назначение)	400 (мин. 200)*	1 200 (макс. 6 000)*	500
д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Опушка (ИЖС)	2 200	4 200	2 800
с. Большая Шильна, д. Малая Шильна, д. Акимовское, д. Суровка, с. Новотроицкое, д. Старые Ерыклы (ИЖС)	700	2 600 (макс. 4 000)*	1 500
с. Илбуктино, с. Калиши, пос. Новый, с. Калмак, д. Биюрган, д. Кулушево, д. Кырмыш (ИЖС)	450 (мин. 300)*	1 500	750
с. Шильнебаши, пос. Сосновый Бор, п. Совхоза Татарстан, пос. Круглое Поле, с. Бельки (ИЖС)	400	1 200	700
с. Кузеево, д. Игече (ИЖС)	120	160	140
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	100	500 (макс. 1 300)*	300
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	100	500 (макс. 1 600)*	150
Топкинский муниципальный район			
с. Топки (ИЖС)	130	670	250
Топкинский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	150
Черемшанский муниципальный район			
с. Черемшан (ИЖС)	70	500 (макс. 700)*	250
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	400 (мин. 250)*	2 100 (макс. 3 250)*	700
г. Чистополь (административно-торговое назначение)	470 (мин. 270)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г. Чистополь (гостиничное обслуживание)	100	400	300
г. Чистополь (промышленное использование)	200	300 (макс. 2 000)*	250
г. Чистополь (складские площадки)	530	1 645	650
Чистопольский муниципальный район (складские площадки)	385	515	450
с. Глазиевское, с. Булдырь, с. Александровка, п. Олдуз, с. Чистопольское Выселки, д. Михайловна (ИЖС)	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район (административное назначение)	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт. Уруссу (ИЖС)	150 (мин. 63)*	600 (макс. 2 300)*	400
пгт. Уруссу (торговля)	100	200	130
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	40	580 (макс. 800)*	100
Ютазинский муниципальный район (гаражи, обслуживание автотранспорта)	90	190	160

* информация по единичным сделкам;
** информация по единственной сделке;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена;
ЛПХ – личное подсобное хозяйство;
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство.

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

В соответствии с п. в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных 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 10.2. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки:

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложени я, руб.	Цена предложен ия, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, город Лаишево	46 000,00	43 777 000,00	951,67	14.09.2023	Участок 4.6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) вблизи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. В ближайшее время будем межевать на участки по 10+/- соток! Стоимость 21 млн 700 тыс руб. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставляю. Собственник! Участок нашей семьи, посредников и агентства просим не беспокоить!!!!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_46ga_izhs_2748378798
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярво	94 000,00	18 500 000,00	196,81	07.09.2023	Республика Татарстан, Лаишевский район, дер.Смолдеярво, прямоугольный земельный участок 94 004кв.м. (9,4 Га), под строительство индивидуальных жилых домов, первая линия от дороги, 6км от реки Кама, живописное место для строительства коттеджного поселка. Сам собственник, все документы готовы. Возникли вопросы - звоните. Слова для поиска: Смолдеярво, Лаишево, Чирпы, Именьково.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_940ga_izhs_1633407266
3	Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Столбище село	18 000,00	75 000 000,00	4 166,67	13.09.2023	Продается земельный участок. Земля переведена по жилищное строительство, документы на руках. Блокированная жилая застройка, или ИЖС 180сот -1,8га в п. Столбище. Граничит с КП "Озёрная долина". Все коммуникации вдоль участка. Рядом Усады, Мал. и Бол. Кабаны.	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/282504291/
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	15.09.2023	Объект 93807 Участок в лесу! Живописный участок в сосновом лесу. Участок 100 соток. Лаишевский район д. Новая Поляна. Посёлок круглогодичного проживания. Со всех сторон окружен лесом. Охрана, асфальтовые дороги, эл-во 15 кВт, газ, вода, освещение. Участок чистый, ровный, сухой, солнечная сторона. От рассвета до заката освещен солнцем. Красивый вид на высокие сосны и приятная прохлада летом. Межевание, кадастровый учёт, чистые документы. Без долгов и обременений. Собственник.	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/280671810/
5	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, пос. Карповка, Советская ул.	10 000,00	8 200 000,00	820,00	26.09.2023	Продаю земельный участок в Пестречинском районе, посёлок Карповка. Назначение ИЖС, земли населённых пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Посёлок застраивается, есть электричество, газ, вода пока скважина, планируется централизованная все (коммуникации). Кадастровый номер 16:33:052001:431 Можно размежевать по 10-15 соток и продать по частям. Расстояние Казань - Карповка по трассе составляет 44 км, по прямой 26 км. В странах с английской системой мер длина данного маршрута составляет 28 миль по дороге и 17 миль по прямой. Поездка Казань Карповка на машине продлится примерно 38 минут. Рядом Кулаево, Сокуры, Зимняя Горка, Бима, Обухово.	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/267629541/
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Вороновка, Приозёрная ул., 10	15 000,00	95 000 000,00	6 333,33	25.09.2023	Продаётся з/у 1,5 гектаров Вороновке, назначение ИЖС, сам участок лес, для людей с хорошим достатком	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_2165343620
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул.	353 308,00	98 749 586,00	279,50	04.09.2023	Земельный участок, категория земель - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, площадь - 35.33 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:240301:1777	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3533ga_izhs_2838936383

№ п/ п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложени я, руб.	Цена предложен ия, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000,00	56 400 000,00	1 410,00	28.09.2023	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629
			миним	196,81			
			макс	6 333,33			
			среднее	1 957,25			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 500,00 руб./кв.м. до 1 856,47 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1 127,71 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

10.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 10.3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁴

Таблица 10.4. Ценообразующие факторы и обоснование их значений

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

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

Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

11. 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 ИЖС позволяет предположить, что использование объекта в качестве земель для жилой застройки 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 земельных участков, для которых определяется рыночная (справедливая) стоимость, является использование его как ИЖС.

12. 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)).

12.1. 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.

12.2. 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.

12.2.1. 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 заповняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заповняемости 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.

13. 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

13.1 Выбор объектов-аналогов

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости в нашем регионе относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются в интернет - источниках. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранным классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах аренды, подтвержденных одной из сторон сделки аренды.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 13.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2. Выбор объектов аналогов.

Из приведенной в разделе 10 «Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен») выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

Таблица 13.1. Сведения об объектах-аналогах

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	46 000,00	55 777 000,00	1 212,54	26.03.2024	Участок 4.6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) вблизи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. В ближайшее время будем межевать на участки по 10+/- соток! Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставляю. Собственник! Участок нашей семьи, посредников просим не беспокоить!!!!	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_46000_kvm_ploschadyu_460_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_laishevo_6891999359/
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	172 877,00	230 000 000,00	1 330,43	13.10.2023	ПРОДАЮ участок 172,77 соток по адресу Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛИ - ИЖС. Уникальное расположение участка и широкие, удобные подъездные пути позволяют одновременно проживать в тихом и спокойном месте, вдали от суеты и при необходимости быстро оказаться на ключевых трассах и развязках. До центра города 20 минут в час пик. Аэропорт в 3	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selokoe_poselenie_selo_malые_kabany_6899751879/

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						минутах. Кадастровой номер 16:24:160304:519. ДОКУМЕНТЫ готовы к сделке. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны>	
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	8 026,00	14 900 000,00	1 856,47	09.03.2024	О Земельный участок ИЖС под коммерческую недвижимость. На перекрестке трассы М-12 и п.Державино, Лаишевского р-на. О Принадлежит на праве собственности 1 физическому лицу. Без задолженностей, обременений и арестов. 📍 кадастровый номер 16:24:060201:946 На участке проходит оптоволоконный кабель "Вымпелком", газовая труба, ЛЭП 10кВ. См на схеме. Доступные ВРИ: ☒ Индивидуальные жилые дома с приусадебными ЗУ; ☒ Блокированные односемейные дома с участками; ☒ Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.; ☒ Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальные участок. 📍 Участок расположен по левой стороне от перекрестка на Державино по трассе в сторону Лаишево из Казани. С удобной выездной дислокацией (на фед.трассу М-12). Документы все в наличии, обращайтесь - перешлю. Участок продаётся целиком. Разумный торг не исключается. 📄 Имеются другие варианты 💰 Ищем инвестора💰 под выкуп ЗУ, квартир для последующей реализации	https://www.avito.ru/la-ishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot._izhs_3639431115
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	46 500 000,00	934,22	28.02.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172

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

3. Выбор единицы сравнения

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

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

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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, корректировка не требуется.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2024г.⁵ <https://statielt.ru>:

Указанные оценки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

№	Объекты недвижимости	Плоская граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв.м.	По регионам ⁶		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,96	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно земную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и потенциальных возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,90	0,98	0,97	0,98	0,96
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, потенциальных возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,96	0,93
4	ДНП ² и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому поселку, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, потенциальных возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и потенциальных возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, близости к автомагистрали	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), потенциальных возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,93	0,91	0,87

Величина корректировки для земельных участков под ИЖС в Лаишевском р-не составляет 0,94 или -6%.

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки.

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.

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.

Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.01.2024г.⁶ <https://statielt.ru>

5 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

6 <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночных данных

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

Так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах с численностью до 50 тыс. человек, коэффициент торможения равен -0,22. Расчет корректировки проводился по следующей формуле: $\text{Корректировка} = (\text{Площадь ОО} / \text{Площадь ОА})^{-0,22}$,

где: ОО – объект оценки,

ОА – объект аналог.

Форма участка

Участки, обладающие неправильной формой, как правило, неудобны для использования как в целях бизнеса, так и личного пользования, поэтому их стоимость ниже, чем стоимость аналогичных участков с ровными, правильными формами.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.:

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88	0,93

Корректировка не требуется, по данному элементу сравнения объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы.

Расположение рядом с объектами, повышающими стоимость объекта

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.:

Таблица 131. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,13	1,35
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,13	1,40

По остальным ценообразующим факторам корректировки не вносились, т.к. по ним объекты-аналоги являются схожими с объектами оценки.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

Расчет стоимости квадратного метра земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблицах ниже:

Таблица 13.2. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1489 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
Цена сделки руб.	?	14 900 000,00	46 500 000,00	56 400 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 856,47	934,22	1 410,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка на торг, %		-6,00	-6,00	-6,00
поправка, руб.		-111,39	-56,05	-84,60
с поправкой на торг, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
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.		1 745,08	878,17	1 325,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Дата сделки	29.03.2024	09.03.2024	28.02.2024	26.03.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
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	0	0
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Форма участка	Частично правильная	Частично правильная	Частично правильная	Частично правильная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т	1	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Наличие объектов, повышающих стоимость	нет	нет	нет	река
значение	1,00	1,00	1,00	1,13
поправка коэф-т		1,00	1,00	0,88
поправка, %		0,0	0,0	-12,0
поправка, руб.		0	0	-159
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 166,40
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 166,40
Площадь, м2	127 953,00	8 026,00	49 774,00	40 000,00
Площадь, сот.	1 279,53	80,26	497,74	400,00
поправка на площадь,коэф.		0,54	0,81	0,77
поправка, %		-46,00	-19,00	-23,00
поправка, руб.		-802,74	-166,85	-268,27
с поправкой, руб.		942,34	711,32	898,13
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		942,34	711,32	898,13
Подъездные пути	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		942,34	711,32	898,13
Валовая коррекция, руб.		-914,13	-222,90	-511,87
Абсолютная валовая коррекция, %		52,00	25,00	41,00
Обратная величина валовой коррекции	0,083	0,019	0,040	0,024
Вес при согласовании	1,000	0,229	0,482	0,289
вклад в итоговую стоимость, руб.		215,80	342,86	259,56
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	818			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	104 665 554			

Таблица 13.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1490 методом сравнения продаж:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
Цена сделки руб.	?	14 900 000,00	46 500 000,00	56 400 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 856,47	934,22	1 410,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,00	-6,00	-6,00
поправка, руб.		-111,39	-56,05	-84,60
с поправкой на торг, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
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.		1 745,08	878,17	1 325,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Дата сделки	29.03.2024	09.03.2024	28.02.2024	26.03.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
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	0	0
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Форма участка	Частично правильная	Частично правильная	Частично правильная	Частично правильная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т	1	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Наличие объектов, повышающих стоимость	нет	нет	нет	река
значение	1,00	1,00	1,00	1,13
поправка коэф-т		1,00	1,00	0,88
поправка, %		0,0	0,0	-12,0
поправка, руб.		0	0	-159
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 166,40
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 166,40
Площадь, м2	54 537,00	8 026,00	49 774,00	40 000,00
Площадь, сот.	545,37	80,26	497,74	400,00
поправка на площадь, коэф.		0,66	0,98	0,93
поправка, %		-34,00	-2,00	-7,00
поправка, руб.		-593,33	-17,56	-81,65
с поправкой, руб.		1 151,75	860,61	1 084,75
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 151,75	860,61	1 084,75
Подъездные пути	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 151,75	860,61	1 084,75
Валовая коррекция, руб.		-704,72	-73,61	-325,25
Абсолютная валовая коррекция, %		40,00	8,00	25,00
Обратная величина валовой коррекции	0,200	0,03	0,13	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,15	0,65	0,20
вклад в итоговую стоимость, руб.		172,76	559,40	216,95
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	949			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	51 755 613			

Таблица 13.4. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1491 методом сравнения продаж:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
Цена сделки руб.	?	14 900 000,00	46 500 000,00	56 400 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 856,47	934,22	1 410,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,00	-6,00	-6,00
поправка, руб.		-111,39	-56,05	-84,60
с поправкой на торг, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Дата сделки	29.03.2024	09.03.2024	28.02.2024	26.03.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень
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	0	0
с поправкой, руб.		1 745,08	878,17	1 325,40
Форма участка	неправильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	0,90	1,00	1,00	1,00
поправка, %		-10,00	-10,00	-10,00
поправка, руб.		-174,51	-87,82	-132,54
с поправкой, руб.		1 570,57	790,35	1 192,86
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т	1	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 570,57	790,35	1 192,86
Наличие объектов, повышающих стоимость	нет	нет	нет	река
значение	1,00	1,00	1,00	1,13
поправка коэф-т		1,00	1,00	0,88
поправка, %		0,0	0,0	-12,0
поправка, руб.		0	0	-143
с поправкой, руб.		1 570,57	790,35	1 049,86
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,000	1,000	1,000
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 570,57	790,35	1 049,86
Площадь, м2	48 492,00	8 026,00	49 774,00	40 000,00
Площадь, сот.	484,92	80,26	497,74	400,00
поправка на площадь,коэф.		0,67	1,01	0,96
поправка, %		-33,00	1,00	-4,00
поправка, руб.		-518,29	7,90	-41,99
с поправкой, руб.		1 052,28	798,25	1 007,87
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		1 052,28	798,25	1 007,87
Подъездные пути	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт	асфальт, грунт
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 052,28	798,25	1 007,87
Валовая коррекция, руб.		-804,19	-135,97	-402,13
Абсолютная валовая коррекция, %		49,00	17,00	32,00
Обратная величина валовой коррекции	0,11	0,02	0,06	0,03

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Вес при согласовании	1,00	0,18	0,55	0,27
вклад в итоговую стоимость, руб.		189,41	439,04	272,12
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	901			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	43 691 292			

Таблица 13.5. Вывод о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	127 953,00	104 666 000	818,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	54 537,00	51 756 000	949,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	43 691 000	901,00
	ИТОГО		200 113 000	

14 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.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

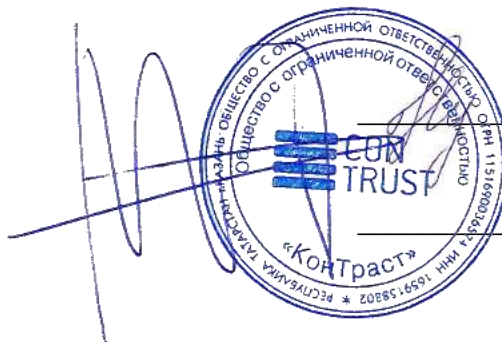
На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, составляет на 29.03.2024г. с учетом разумного округления:

200 113 000 (Двести тысяч сто тринадцать тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедлива я) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 127953 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1489, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	127 953,00	104 666 000	818,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 54537 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1490, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	54 537,00	51 756 000	949,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 48492 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1491, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	48 492,00	43 691 000	901,00
	ИТОГО		200 113 000	

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



Носова И.П.

Ибрагимов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Федеральное государственное учреждение "Росреестр" на Республику Татарстан

федеральное государственное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Регистр 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-490336-01			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1489		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбичевское сельское поселение, с. Столбичево.		
Площадь:	127951 +/- 125		
Кадастровая стоимость, руб.	279345364,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:440		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Музаимджанов Регина Фиритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020, дата завершения кадастровых работ: 25.12.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОМ ОБОЗНАЧЕНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожило: ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ДОКУМЕНТЫ: 17.06.2024 № 00-00-0001	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО



Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16.24:150301:1489	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая волна Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГ В 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, использование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая волна Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГ В ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах природоохранной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков и подзонах, вид наименования: Природоохранная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГ В 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 природоохранной территории. Планируя ограничения строительства по высоте определяются предельной высотой размещения максимальной допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны, вид наименования: Третья волна Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГ В 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 в систем обслуживания воздушного движения, планировании, полетах и следи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой воздушной, вид наименования: Четвертая волна Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГ В ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16.24:150301:1489	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедие:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства надомного дома социального использования или надомного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16.24:150301:1477. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных:	



полное наименование должности	подпись, фамилия
-------------------------------	------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489	
		в реестре прав, ограниченный прав в обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о членах земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

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

Раздел 2, Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1489-16/116/2021-1 29.03.2021 08:36:15
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:	29.03.2021 08:36:15	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1489-16/116/2021-2	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основания государственной регистрации:	Доверительное управление земельными участками сельскохозяйственного назначения, № Ф45-03, выдан 10.10.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания залога:	данные отсутствуют	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16.24:150301.1489	
	сведения о документе, который удостоверяет хранение облигационной документарной закладной или эмитентской закладной		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Зачленение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наложении 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	Приоритизация в сведениях о наличии поступивших по не рассмотренным заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

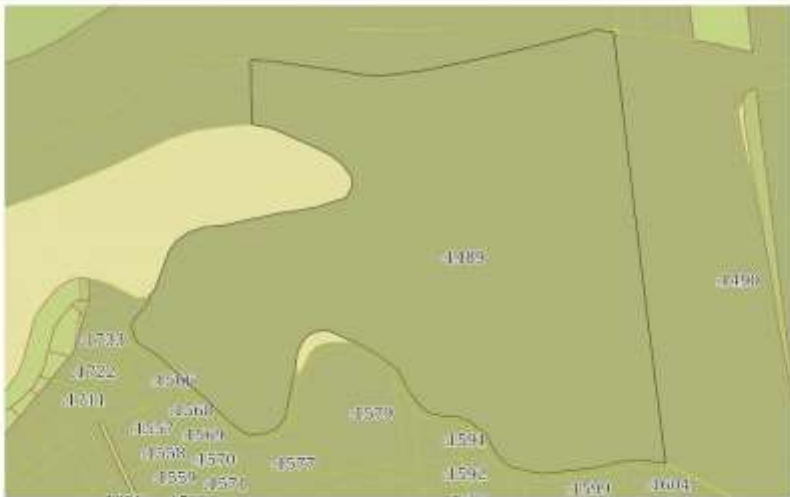
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕТА ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ		Стороной: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА Выдана: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА Регистрация: КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫЙ Должность: 17.08.2024 № 01.00.001	Инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16.24:150301.1489	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ИМЯ И ОТЧЕТА ИЛИ ДОЛЖНОСТЬ		Стороной: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА Выдана: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА Регистрация: КАДАСТРА И КАДАСТРОВЫЙ Должность: 17.08.2024 № 01.00.001	Инициалы, фамилия

Платежка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУНН-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16.24.150301.1489	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:4000	Бюджетная организация:		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о достоверности копии Выдано: ИСХРАТОВАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН Датирование: с 27.06.2023 по 01.07.2025		Инициалы, фамилия	
ПОДПИСЬ Инициатора выписки			

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18				
16.02.2024г. № КУ ПЗ-001/2024-49033640							
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки начальной или	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	92° 23' 6"	17.72	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
2	1.1.2	1.1.3	98° 34' 6"	71.14	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
3	1.1.3	1.1.4	99° 33' 6"	19.96	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
4	1.1.4	1.1.5	92° 46' 2"	12.41	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
5	1.1.5	1.1.6	83° 5' 6"	42.41	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
6	1.1.6	1.1.7	77° 40' 7"	86.7	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
7	1.1.7	1.1.8	76° 0' 2"	68.23	линейное отсутствие	16:24:000000:5744	линейное отсутствие
8	1.1.8	1.1.9	63° 26' 1"	5.37	линейное отсутствие	16:24:150301:434, 16:24:000000:5744	линейное отсутствие
9	1.1.9	1.1.10	93° 53' 4"	17.98	линейное отсутствие	16:24:150301:434	линейное отсутствие
10	1.1.10	1.1.11	173° 12' 5"	234.92	линейное отсутствие	16:24:150301:1490	линейное отсутствие
11	1.1.11	1.1.12	172° 55' 3"	147.53	линейное отсутствие	16:24:150301:1490	линейное отсутствие
12	1.1.12	1.1.13	172° 48' 0"	20.99	линейное отсутствие	16:24:150301:1490	линейное отсутствие
13	1.1.13	1.1.14	280° 6' 7"	14.35	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
14	1.1.14	1.1.15	271° 59' 9"	17.21	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
15	1.1.15	1.1.16	262° 55' 3"	15.42	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
16	1.1.16	1.1.17	253° 20' 2"	15.34	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
17	1.1.17	1.1.18	263° 29' 6"	22.95	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
18	1.1.18	1.1.19	263° 39' 6"	28.07	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
19	1.1.19	1.1.20	276° 3' 7"	11.36	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
20	1.1.20	1.1.21	283° 31' 7"	13.68	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие
21	1.1.21	1.1.22	280° 40' 2"	7.02	линейное отсутствие	линейное отсутствие	линейное отсутствие



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиренко Евгений Николаевич
Иванов Евгений Николаевич
РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
Датум подписания: 17.09.2023 10:09:00

ПОЛНОЕ ФИМИЛИОНОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 18	
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033640				16.24/150301.1489			
Кадастровый номер:							
1	2	3	4	5	6	7	8
22	1.1.22	1.1.23	309°3.8'	8.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	318°14.4'	7.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	326°10.2'	11.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	336°24.0'	11.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	306°33.4'	18.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	291°36.0'	11.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	273°42.5'	10.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	278°59.5'	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	305°21.7'	7.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	314°29.6'	7.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	324°27.7'	16.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	331°54.7'	20.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	308°2.8'	14.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	303°45.5'	16.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	296°33.9'	18.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	287°52.7'	3.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	296°33.9'	10.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	293°7.3'	0.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	270°0.0'	9.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	246°11.6'	11.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	218°26.2'	8.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	205°20.8'	10.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	185°50.7'	12.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	184°29.1'	5.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	202°22.8'	1.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	201°30.1'	3.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	190°59.9'	56.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	209°53.2'	10.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	228°39.1'	6.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	------------------

Лист 11

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 18	
16.02.2024г. № КУ ВН-001/2024-49033640				16.24/150301.1489			
Кадастровый номер:							
1	2	3	4	5	6	7	8
51	1.1.51	1.1.52	259°45.5'	11.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	263°22.7'	11.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	289°55.0'	7.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	305°58.0'	13.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	313°13.4'	29.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	312°11.3'	63.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	302°40.9'	18.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	310°41.8'	6.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	344°34.7'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	354°35.8'	7.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	32°19.2'	5.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	43°0.1'	12.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	34°1.9'	9.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	0°0.0'	4.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	56°18.6'	3.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.66	1.1.67	21°7.3'	9.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	20°17.9'	31.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	36°5.9'	11.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	54°16.4'	14.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	72°13.0'	16.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	87°38.8'	14.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	77°2.1'	14.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	76°22.1'	14.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	63°26.1'	0.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	89°43.0'	2.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	78°41.4'	0.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	81°52.2'	0.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	77°32.7'	24.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	82°35.1'	14.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	------------------

Лист 12

Земельный участок								
вид объекта недвижимости								
Лист № 4 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 4			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49033640								
Кадастровый номер:					16:24:150301:1489			
1	2	3	4	5	6	7	8	
80	1.1.80	1.1.81	79°49'	20.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
81	1.1.81	1.1.82	72°49'4"	17.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
82	1.1.82	1.1.83	72°34'9"	10.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
83	1.1.83	1.1.84	29°26'3"	11.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
84	1.1.84	1.1.85	0°0'0"	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
85	1.1.85	1.1.86	341°6'8"	4.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
86	1.1.86	1.1.87	322°1'3"	14.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
87	1.1.87	1.1.88	307°2'9"	12.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
88	1.1.88	1.1.89	295°48'8"	20.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
89	1.1.89	1.1.90	293°34'8"	39.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
90	1.1.90	1.1.91	280°14'9"	17.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
91	1.1.91	1.1.1	358°39'5"	59.76	данные отсутствуют	16:24:150301:1491	данные отсутствуют	

Документ подписан заказчиком		
Подпись: _____		
Полное наименование должника		Инициалы, фамилия

Рисун 3.2 Лист 13

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: 4		Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49033640				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	460445.54	1309489.4	Закрепление отсутствует	0.1
2	460444.8	1309507.1	Закрепление отсутствует	0.1
3	460434.6	1309577.5	Закрепление отсутствует	0.1
4	460431.4	1309597.2	Закрепление отсутствует	0.1
5	460430.8	1309609.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	460435.9	1309651.7	Закрепление отсутствует	0.1
7	460454.4	1309736.4	Закрепление отсутствует	0.1
8	460470.9	1309802.6	Закрепление отсутствует	0.1
9	460473.3	1309807.4	Закрепление отсутствует	0.1
10	460472.08	1309825.34	Закрепление отсутствует	0.1
11	460238.83	1309853.12	Закрепление отсутствует	0.1
12	460092.4	1309871.3	Закрепление отсутствует	0.1
13	460071.58	1309873.93	Закрепление отсутствует	0.1
14	460074.1	1309859.8	Закрепление отсутствует	0.1
15	460074.7	1309842.6	Закрепление отсутствует	0.1
16	460072.8	1309827.3	Закрепление отсутствует	0.1
17	460068.4	1309812.6	Закрепление отсутствует	0.1
18	460065.8	1309789.8	Закрепление отсутствует	0.1
19	460062.7	1309761.9	Закрепление отсутствует	0.1
20	460063.9	1309750.6	Закрепление отсутствует	0.1
21	460067.1	1309737.3	Закрепление отсутствует	0.1
22	460068.4	1309730.4	Закрепление отсутствует	0.1

Документ подписан заказчиком		
Подпись: _____		
Полное наименование должника		Инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640				
Кадастровый номер:			16.24:150301.1489	
1	2	3	4	5
23	460074	1309723.5	Закрепление отсутствует	0.1
24	460079.6	1309718.5	Закрепление отсутствует	0.1
25	460080	1309712.2	Закрепление отсутствует	0.1
26	460099.3	1309707.7	Закрепление отсутствует	0.1
27	460110.2	1309693	Закрепление отсутствует	0.1
28	460114.7	1309682.7	Закрепление отсутствует	0.1
29	460115.4	1309671.9	Закрепление отсутствует	0.1
30	460117.9	1309656.1	Закрепление отсутствует	0.1
31	460122.1	1309649.9	Закрепление отсутствует	0.1
32	460127.9	1309644.2	Закрепление отсутствует	0.1
33	460141.2	1309634.7	Закрепление отсутствует	0.1
34	460159	1309625.2	Закрепление отсутствует	0.1
35	460168	1309613.7	Закрепление отсутствует	0.1
36	460176.9	1309600.3	Закрепление отсутствует	0.1
37	460185.2	1309583.7	Закрепление отсутствует	0.1
38	460186.2	1309580.6	Закрепление отсутствует	0.1
39	460191.1	1309570.8	Закрепление отсутствует	0.1
40	460194.9	1309561.9	Закрепление отсутствует	0.1
41	460194.9	1309552.4	Закрепление отсутствует	0.1
42	460190.4	1309542.2	Закрепление отсутствует	0.1
43	460184.1	1309537.2	Закрепление отсутствует	0.1
44	460174.6	1309532.7	Закрепление отсутствует	0.1
45	460161.9	1309531.4	Закрепление отсутствует	0.1
46	460156.8	1309531	Закрепление отсутствует	0.1
47	460155.1	1309530.3	Закрепление отсутствует	0.1
48	460151.8	1309529	Закрепление отсутствует	0.1
49	460136.1	1309522.1	Закрепление отсутствует	0.1
50	460107.6	1309517.1	Закрепление отсутствует	0.1
51	460103.2	1309512.1	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ АД. ПРАВА ГИТ. ДАРСТВЕННОЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И КАДАСТРА Датирование: 17.06.2024 № 01.00.001	ПОДПИСАНИЕ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	---	---------------------

Лист 15

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640				
Кадастровый номер:			16.24:150301.1489	
1	2	3	4	5
52	460099.5	1309501.5	Закрепление отсутствует	0.1
53	460098.2	1309490.3	Закрепление отсутствует	0.1
54	460100.7	1309483.4	Закрепление отсутствует	0.1
55	460108.9	1309472.1	Закрепление отсутствует	0.1
56	460129.2	1309450.5	Закрепление отсутствует	0.1
57	460171.8	1309401.5	Закрепление отсутствует	0.1
58	460182	1309387.6	Закрепление отсутствует	0.1
59	460186.3	1309382.6	Закрепление отсутствует	0.1
60	460195	1309380.2	Закрепление отсутствует	0.1
61	460202.4	1309379.5	Закрепление отсутствует	0.1
62	460207.3	1309382.6	Закрепление отсутствует	0.1
63	460216.2	1309390.9	Закрепление отсутствует	0.1
64	460223.9	1309396.1	Закрепление отсутствует	0.1
65	460228.2	1309396.1	Закрепление отсутствует	0.1
66	460230.4	1309399.4	Закрепление отсутствует	0.1
67	460239.3	1309401.2	Закрепление отсутствует	0.1
68	460268.5	1309414	Закрепление отсутствует	0.1
69	460278.1	1309421	Закрепление отсутствует	0.1
70	460286.3	1309432.4	Закрепление отсутствует	0.1
71	460291.4	1309448.3	Закрепление отсутствует	0.1
72	460292	1309462.9	Закрепление отсутствует	0.1
73	460295.2	1309476.8	Закрепление отсутствует	0.1
74	460298.59	1309490.78	Закрепление отсутствует	0.1
75	460298.6	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1
76	460298.61	1309492.82	Закрепление отсутствует	0.1
77	460298.62	1309492.87	Закрепление отсутствует	0.1
78	460298.63	1309492.94	Закрепление отсутствует	0.1
79	460303.9	1309516.8	Закрепление отсутствует	0.1
80	460305.8	1309531.4	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ АД. ПРАВА ГИТ. ДАРСТВЕННОЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И КАДАСТРА Датирование: 17.06.2024 № 01.00.001	ПОДПИСАНИЕ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	--	---------------------

Лист 16

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 4		Всего разделов: 6
Лист № 4 раздела 3.2				Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640				
Кадастровый номер:			16:24:150301:1489	
1	2	3	4	5
81	460309.6	1309551.1	Закрепление отсутствует	0.1
82	460314.7	1309567.6	Закрепление отсутствует	0.1
83	460317.9	1309577.8	Закрепление отсутствует	0.1
84	460328	1309583.5	Закрепление отсутствует	0.1
85	460335	1309583.5	Закрепление отсутствует	0.1
86	460338.8	1309582.2	Закрепление отсутствует	0.1
87	460350.2	1309573.3	Закрепление отсутствует	0.1
88	460357.9	1309561.1	Закрепление отсутствует	0.1
89	460366.8	1309544.7	Закрепление отсутствует	0.1
90	460382.6	1309508.5	Закрепление отсутствует	0.1
91	460385.8	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1
1	460445.54	1309489.4	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНО ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮЩЕГО	ПОДПИСАНИЕ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ	

Рисунки 4.1 Лист 17

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 2	
Лист №1 раздела 4.1		Всего разделов: 6	
Лист №1 раздела 4.1		Всего листов выписки: 18	
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489	
Участки по частям	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничений права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приращенной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приращенной территории устанавливаются 7 ползков. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков и подзонах; Реестровый номер границы: 16.00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приращенная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приращенной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничение, установленные уведомлениями Правительства Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приращенной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представлением методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны; Реестровый номер границы: 16.00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приращенной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приращенной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи и работающие объектов средств в системе обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16.00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Земля с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приращенной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНО ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮЩЕГО	ПОДПИСАНИЕ, ФАМИЛИЯ	
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 18
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49033640			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1489	
	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 пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п подп.: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, функционирование которых может угрожать безопасности 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 полоса Пригородной 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 пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п подп.: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие приложению и массовому складыванию птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая полоса Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНИИ ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Татьяна Владимировна Выполнен: Федеральное агентство воздушного транспорта Республика Татарстан, Кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.09.2023	Инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	---	-------------------

Федеральное почтово-почтовое отделение "Республика Татарстан" на Республику Татарстан

полномочия почтовой связи, почтовый адрес

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Рядом 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150301	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.03.2021	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбняковский сельсовет, с. Столбны.	
Площадь:		54537 +/- 82	
Кадастровая стоимость, руб.:		130310342,4	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		16:24:150301:440	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Цели разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		Музагизмажидов Регина Фиритовна, СНИПС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020, дата завершения кадастровых работ: 23.12.2020	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНИИ ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Татьяна Владимировна Выполнен: Федеральное агентство воздушного транспорта Республика Татарстан, Кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.09.2023	Инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ/НН-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГБ/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, функциональное назначение которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГБ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах пригородной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид наименования: Пригородной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГБ/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 пригородной территории. Высота ограничений строительства по высоте определяется представителем местной власти максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны, вид наименования: Третья подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГБ/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 в систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой очереди, вид наименования: Четвертая подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГБ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

полное наименование должности		документ/подпись местной подписью	подпись, фамилия
		Служба: юрисконсульт/кадровый отдел Владелец: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: 17.06.2023 № 01.01.2023	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ/НН-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, лесничества:		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 в (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства надомного дома социального использования или надомного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:150301:1077. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных:	

полное наименование должности		документ/подпись местной подписью	подпись, фамилия
		Служба: юрисконсульт/кадровый отдел Владелец: федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: 17.06.2023 № 01.01.2023	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
		в реестре прав, ограниченный прав в обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о членах земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

Раздел 2, Лист 5

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1490-16/116/2021-1 29.03.2021 08:36:15
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:	29.03.2021 08:36:15	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1490-16/116/2021-2	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основания государственной регистрации:	Доверительное управление земельными участками сельскохозяйственного назначения, № Ф45-03, выдан 10.10.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания залога:	данные отсутствуют	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
	сведения о документе, который удостоверяет хранение облигационной документарной закладной или экстренной закладной		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
6	Зачленение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наложении 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	Приоритизация в сведения о наличии поступивших по не рассмотренным заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		Стороной: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА ВЫШЕКА: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАЗАНЬ КАДАСТРОВЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: _____	ПОЛНОЕ ФИО, ФАМИЛИЯ

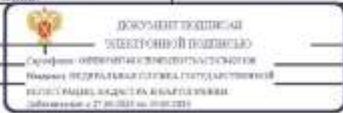
Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		Стороной: УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА И КАДАСТРА ВЫШЕКА: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАЗАНЬ КАДАСТРОВЫЙ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: _____	ПОЛНОЕ ФИО, ФАМИЛИЯ

Рисунки 3 Лист 8

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 рисунки 3	Всего листов рисунки 3: 1	Всего рисунков: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:5000		Сложность обозначения	
ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ, ФИО	
			

Рисунки 3.1 Лист 9

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 рисунки 3.1		Всего листов рисунки 3.1: 2		Всего рисунков: 6		Всего листов выписки: 14	
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033970							
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки начала	изначи ал	Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, 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	352°48.0'	20.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1489	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	352°55.3'	147.53	данные отсутствуют	16:24:150301:1489	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	353°12.5'	234.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1489	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	93°52.4'	27.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:24:150301:434	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	96°20.4'	17.21	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(1)	адрес отсутствует
7	1.1.6	1.1.7	98°45.5'	36.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	98°53.3'	21.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	16:24:150301:1929	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	112°50.0'	2.06	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(2)	адрес отсутствует
11	1.1.9	1.1.10	112°55.9'	2.82	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(2)	адрес отсутствует
12	1.1.10	1.1.11	102°18.2'	63.36	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(2)	адрес отсутствует
13	1.1.11	1.1.12	95°6.6'	12.33	данные отсутствуют	16:24:150301:1500(2)	адрес отсутствует
14	1.1.12	1.1.13	195°11.2'	7.25	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
15	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют	16:24:150301:1499(2)	данные отсутствуют
16	1.1.13	1.1.14	204°50.5'	11.9	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
17	1.1.14	1.1.15	239°58.9'	5.2	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
18	1.1.15	1.1.16	264°16.2'	18.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
19	1.1.16	1.1.17	264°39.2'	20.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
20	1.1.17	1.1.18	244°13.2'	1.63	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
21	1.1.18	1.1.19	244°8.2'	5.48	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
22	1.1.19	1.1.20	211°17.6'	5.97	данные отсутствуют	16:24:150301:1128	данные отсутствуют
ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ, ФИО					
							

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
16.02.2024г. № КУ ВВ-001/2024-49033970				16.24.150301.1490			
Кадастровый номер:				16.24.150301.1490			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.20	1.1.21	200°2'7"	1.58	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
24	1.1.21	1.1.22	200°2'5"	11.73	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.23	169°55'8"	27.11	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
26	1.1.23	1.1.24	167°42'7"	73.39	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
27	1.1.24	1.1.25	169°59'1"	47.73	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
28	1.1.25	1.1.26	171°9'3"	53.59	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
29	1.1.26	1.1.27	169°29'5"	35.36	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
30	1.1.27	1.1.28	169°0'5"	50.19	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
31	1.1.28	1.1.29	166°4'3"	48.86	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
32	1.1.29	1.1.30	175°30'4"	2.3	данные отсутствуют	16.24.150301.1128	данные отсутствуют
33	1.1.30	1.1.31	162°50'6"	15.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.31	1.1.32	141°41'5"	12.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.32	1.1.33	141°52'7"	18.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.33	1.1.34	144°57'5"	48.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.34	1.1.35	174°17'3"	5.02	данные отсутствуют	16.24.150301.1077(3)	данные отсутствуют
38	1.1.35	1.1.36	185°4'1"	12.45	данные отсутствуют	16.24.150301.1500(1)	данные отсутствуют
39	1.1.35	1.1.35			данные отсутствуют	16.24.150301.1940(1)	данные отсутствуют
40	1.1.36	1.1.37	310°54'8"	3.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.37	1.1.38	301°6'1"	42.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.38	1.1.39	300°46'2"	65.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.39	1.1.40	296°54'4"	82.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.40	1.1.41	298°41'7"	10.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.41	1.1.1	280°13'5"	3.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

документ подписан		
ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮ		
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	Сторожилов Александр Александрович Выполн. обязанности заместителя директора Республиканского казенного учреждения «Бюджетное учреждение культуры Республики Татарстан»	Инициалы, фамилия

Рисун 3.2 Лист 11

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49033970		16.24.150301.1490		
Кадастровый номер:		16.24.150301.1490		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Порядок 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	460071.58	1309873.93	Закрепление отсутствует	0.1
2	460092.4	1309871.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	460236.83	1309853.12	Закрепление отсутствует	0.1
4	460472.08	1309825.34	Закрепление отсутствует	0.1
5	460470.2	1309851.1	Закрепление отсутствует	0.1
6	460468.3	1309870.2	Закрепление отсутствует	0.1
7	460462.8	1309905.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	460459.3	1309927	Закрепление отсутствует	0.1
9	460458.7	1309928.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	460457.6	1309931.5	Закрепление отсутствует	0.1
11	460444.1	1309993.4	Закрепление отсутствует	0.1
12	460443	1310005.7	Закрепление отсутствует	0.1
13	460436	1310003.8	Закрепление отсутствует	0.1
14	460425.2	1309998.8	Закрепление отсутствует	0.1
15	460422.6	1309994.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	460420.7	1309975.9	Закрепление отсутствует	0.1
17	460418.8	1309955.6	Закрепление отсутствует	0.1
18	460418.09	1309954.13	Закрепление отсутствует	0.1
19	460415.7	1309949.2	Закрепление отсутствует	0.1
20	460410.6	1309946.1	Закрепление отсутствует	0.1
21	460409.12	1309945.56	Закрепление отсутствует	0.1
22	460398.1	1309941.54	Закрепление отсутствует	0.1

документ подписан		
ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮ		
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ	Сторожилов Александр Александрович Выполн. обязанности заместителя директора Республиканского казенного учреждения «Бюджетное учреждение культуры Республики Татарстан»	Инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2 - 2		Всего разделов: 6
Лист № 2 раздела 3.2				Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033970				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490		
1	2	3	4	5
23	460371.41	1309946.28	Закрепление отсутствует	0.1
24	460299.7	1309961.9	Закрепление отсутствует	0.1
25	460252.7	1309970.2	Закрепление отсутствует	0.1
26	460199.75	1309978.44	Закрепление отсутствует	0.1
27	460164.98	1309984.89	Закрепление отсутствует	0.1
28	460115.71	1309994.46	Закрепление отсутствует	0.1
29	460068.29	1310006.22	Закрепление отсутствует	0.1
30	460066	1310006.4	Закрепление отсутствует	0.1
31	460051.1	1310011	Закрепление отсутствует	0.1
32	460041.1	1310018.9	Закрепление отсутствует	0.1
33	460026.7	1310030.2	Закрепление отсутствует	0.1
34	459987.2	1310057.9	Закрепление отсутствует	0.1
35	459982.2	1310058.4	Закрепление отсутствует	0.1
36	459969.8	1310057.3	Закрепление отсутствует	0.1
37	459972.4	1310054.3	Закрепление отсутствует	0.1
38	459904.6	1310017.5	Закрепление отсутствует	0.1
39	460028.1	1309960.9	Закрепление отсутствует	0.1
40	460065.7	1309887.2	Закрепление отсутствует	0.1
41	460070.9	1309877.7	Закрепление отсутствует	0.1
1	460071.58	1309873.93	Закрепление отсутствует	0.1

документ подписан ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮ		
Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОРОДА КАЗАНИ»		
ПОЛНОЕ ФИМИНСКОЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ

Рисунки 4.1 Лист 13

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 - 2
Лист № 1 раздела 4.1		Всего разделов: 6
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49033970		
Кадастровый номер: 16:24:150301:1490		
Участок по номеру части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах природоохранной территории устанавливаются 7 постои. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков и подзонах; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Природоохранная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничение, установленные уведомлениями Правительства Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении природоохранной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представлением 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 Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи и работающие объектов средств в системе обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, 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 Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

документ подписан ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮ		
Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КАДАСТРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОРОДА КАЗАНИ»		
ПОЛНОЕ ФИМИНСКОЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49033970			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1490	
	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 пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п подп. Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, функционирование которых может повлиять 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 полоса Пригородной 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 пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п подп. Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие приложению и массовому складыванию птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая полоса Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона о государственном реестре недвижимости Должность: с 27.06.2023 по 28.06.2023	Инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	---	-------------------

Федеральное почтовое отделение «Роспочта» по Республике Татарстан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости

Рядов 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Номер кадастрового квартала:		16:24:150301	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.03.2021	
Ранг присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбняковский сельсовет, с. Столбны.	
Площадь:		48492 +/- 77	
Кадастровая стоимость, руб.:		904838,52	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		16:24:150301:440	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Цели разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Сведения о кадастровом инженере:		Музагизмажидов Регина Фариговна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020, дата завершения кадастровых работ: 23.12.2020	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона о государственном реестре недвижимости Должность: с 27.06.2023 по 28.06.2023	Инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	---	-------------------

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСКАЗКОЙ	
ПОЛНОЕ ФИМИИОСОВОЕ ДОБЕКОВСТЬ	Подписано: 09.09.2019 10:00:00 / 09.09.2019 10:00:00 Имя: СЕРГЕЙ АЛЕКСАЭДРОВИЧ ПУШКИН РЕГИСТРАЦИОННАЯ АДРЕСА: МОСКВА Телефон: +7 916 000 000 00	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ

[illegible]

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
		в реестре прав, ограниченный прав в обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о членах земельного участка, отсутствуют.	
Получитель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

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

Раздел 2, Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Владельцы инвестиционных паев: Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1491-16/116/2021-1 29.03.2021 08:36:15
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:	29.03.2021 08:36:15	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1491-16/116/2021-2	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Доверительное управление земельными участками сельскохозяйственного назначения, № Ф45-03, выдан 10.10.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об удерживаемом залоге и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для удержания залога:	данные отсутствуют	

		документ подписан заместителем подписью	
полное наименование должности		Стороженко Татьяна Николаевна Выполнен в соответствии с приказом государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 01.08.2023	подпись, фамилия

		Лист 6	
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременяемой документарной закладной или хранимой закладной		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судибюлет порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наложении и отмене залога зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приоритизация 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	

[illegible]

				Лист 7
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:		16.24/150301/1491		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

[illegible]

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: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000		Сложность обозначения	

ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22	
16.02.2024г. № КУИИ-001/2024-49034304							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Пометки начальн ав	Пометки конец ав	Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	265°40.7'	17.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	262°56.1'	35.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	252°4.7'	24.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	244°47.9'	58.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	247°23.6'	66.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	250°42.6'	42.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	250°34.6'	30.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	248°57.7'	0.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	270°0.0'	0.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	225°0.0'	4.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	243°15.3'	14.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	252°19.6'	33.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	247°45.5'	47.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	235°26.4'	34.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	239°17.4'	30.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	234°51.2'	97.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	238°14.8'	41.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	227°54.1'	26.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	225°0.0'	8.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	219°14.6'	35.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	209°19.2'	16.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	209°1.0'	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ	
ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ ИМПЕДИРУЮЩЕЙ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 10

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 2 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6			
						Всего листов выписки: 22			
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304									
Кадастровый номер: 16.24/150301.1491									
1	2	3	4	5	6	7	8		
23	1.1.23	1.1.24	194°32.8'	55.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	1.1.24	1.1.25	184°27.5'	27.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	170°36.9'	24.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	1.1.26	1.1.27	186°59.5'	7.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	1.1.27	1.1.28	207°24.2'	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
28	1.1.28	1.1.29	210°9.7'	6.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	1.1.29	1.1.30	250°4.4'	6.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	1.1.30	1.1.31	250°14.8'	9.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	1.1.31	1.1.32	240°14.9'	10.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	1.1.32	1.1.33	225°42.2'	10.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	1.1.33	1.1.34	226°40.4'	8.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
34	1.1.34	1.1.35	217°11.1'	6.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	1.1.35	1.1.36	235°47.3'	11.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
36	1.1.36	1.1.37	231°55.1'	8.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	1.1.37	1.1.38	205°43.8'	5.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	1.1.38	1.1.39	199°1.3'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
39	1.1.39	1.1.40	182°29.5'	8.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	1.1.40	1.1.41	169°59.1'	9.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
41	1.1.41	1.1.42	174°8.5'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
42	1.1.42	1.1.43	192°18.6'	4.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
43	1.1.43	1.1.44	206°31.5'	6.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
44	1.1.44	1.1.45	217°44.1'	5.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
45	1.1.45	1.1.46	196°32.5'	6.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
46	1.1.46	1.1.47	205°54.5'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
47	1.1.47	1.1.48	218°53.8'	6.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
48	1.1.48	1.1.49	223°9.7'	7.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
49	1.1.49	1.1.50	223°47.2'	6.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
50	1.1.50	1.1.51	209°5.0'	5.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
51	1.1.51	1.1.52	194°28.6'	5.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------------	--------------

Лист 11

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 3 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6			
						Всего листов выписки: 22			
16.02.2024г. № КУ ВН-001/2024-49034304									
Кадастровый номер: 16.24/150301.1491									
1	2	3	4	5	6	7	8		
52	1.1.52	1.1.53	175°56.5'	7.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
53	1.1.53	1.1.54	160°32.8'	9.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
54	1.1.54	1.1.55	158°13.0'	5.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
55	1.1.55	1.1.56	143°50.1'	8.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
56	1.1.56	1.1.57	140°31.9'	11.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
57	1.1.57	1.1.58	147°12.7'	12.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
58	1.1.58	1.1.59	154°4.3'	15.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
59	1.1.59	1.1.60	139°43.0'	10.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
60	1.1.60	1.1.61	104°18.2'	7.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
61	1.1.61	1.1.62	80°23.8'	8.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
62	1.1.62	1.1.63	103°42.5'	7.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
63	1.1.63	1.1.64	121°50.2'	7.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
64	1.1.64	1.1.65	133°11.5'	16.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
65	1.1.65	1.1.66	138°47.6'	7.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
66	1.1.66	1.1.67	166°50.2'	5.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
67	1.1.67	1.1.68	161°6.3'	6.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
68	1.1.68	1.1.69	155°21.0'	7.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
69	1.1.69	1.1.70	143°16.1'	13.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
70	1.1.70	1.1.71	141°31.7'	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
71	1.1.71	1.1.72	135°0.0'	9.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
72	1.1.72	1.1.73	138°16.9'	6.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
73	1.1.73	1.1.74	144°6.8'	8.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
74	1.1.74	1.1.75	194°2.2'	6.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
75	1.1.75	1.1.76	214°34.4'	9.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
76	1.1.76	1.1.77	215°51.3'	10.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
77	1.1.77	1.1.78	201°48.1'	9.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
78	1.1.78	1.1.79	185°12.7'	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
79	1.1.79	1.1.80	210°39.1'	11.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
80	1.1.80	1.1.81	217°26.8'	7.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------------	--------------

Лист 12

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22	
16.02.2024г. № КУ ВН-001/2024-49034304							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.81	1.1.82	184°22.4'	7.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	185°38.3'	11.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	163°39.9'	14.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.84	1.1.85	169°33.9'	11.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	183°9.7'	6.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	212°33.5'	15.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	197°32.8'	10.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	201°48.1'	8.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	196°28.7'	10.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	193°22.7'	10.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	180°57.0'	10.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.93	189°45.1'	18.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.93	1.1.94	182°26.4'	12.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.94	1.1.95	196°40.2'	9.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.95	1.1.96	187°28.9'	11.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.96	1.1.97	152°4.4'	6.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.97	1.1.98	170°53.2'	5.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.98	1.1.99	174°4.4'	10.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.99	1.1.100	175°23.5'	13.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.100	1.1.101	152°30.2'	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.101	1.1.102	156°15.7'	9.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.102	1.1.103	155°18.7'	7.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.103	1.1.104	172°1.4'	10.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.104	1.1.105	174°27.1'	11.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.105	1.1.106	184°6.5'	12.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.106	1.1.107	212°39.7'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.107	1.1.108	167°47.5'	8.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.1.108	1.1.109	150°37.1'	6.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.109	1.1.110	178°59.0'	10.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОФИЦИАЛЬНО ДОЛЖНОСТНОЕ ПОСВИДЕТЕЛЬСТВО Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЗАКАЗОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКАЗОВ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 28.06.2024	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	--	---	------------------

Лист 13

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №6 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22	
16.02.2024г. № КУ ВН-001/2024-49034304							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.110	1.1.111	166°38.4'	18.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.111	1.1.112	192°9.3'	14.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.112	1.1.113	169°26.6'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.113	1.1.114	177°26.1'	20.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.114	1.1.115	264°15.2'	6.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.115	1.1.116	288°15.1'	9.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	1.1.116	1.1.117	4°1.2'	18.55	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.116			данные отсутствуют	16:24:090701:3416	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	355°42.2'	17.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	355°57.5'	18.45	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	355°58.3'	35.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	358°3.4'	38.32	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	346°17.0'	13.07	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	356°29.0'	42.38	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	5°58.9'	54.7	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	7°22.4'	54.55	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	0°0.0'	17.9	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	356°9.3'	37.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	342°3.1'	14.93	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	337°53.6'	52.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	330°56.1'	52.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	333°21.4'	65.11	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	348°39.7'	40.69	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	14°31.2'	14.36	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	29°23.3'	39.94	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	22°58.4'	9.99	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	14°31.6'	44.04	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
137	1.1.136	1.1.137	17°23.4'	19.07	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	21°18.2'	27.8	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ФИО ИЛИ ФИО ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОФИЦИАЛЬНО ДОЛЖНОСТНОЕ ПОСВИДЕТЕЛЬСТВО Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЗАКАЗОВ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКАЗОВ: КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 28.06.2024	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	--	--	------------------

Лист 14

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1491			
1	2	3	4	5	6	7	8
139	1.1.138	1.1.139	25°39'9"	17.09	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	25°33'2"	32.92	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	23°35'6"	55.22	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	38°36'2"	15.87	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	43°24'7"	43.36	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	50°16'2"	58.51	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	52°14'6"	63.37	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	46°53'1"	27.95	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	54°6'1"	62.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	54°21'0"	41.35	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	53°37'9"	30.81	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	59°17'8"	19.64	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	59°6'2"	29.6	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	60°36'0"	51.54	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	69°27'4"	54.14	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	68°23'8"	58.94	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	56°34'4"	54.28	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	55°33'2"	33.59	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	68°45'8"	20.71	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	81°40'4"	12.43	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	92°25'0"	41.74	данные отсутствуют	16:24:000000:5744	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.1	178°39'5"	59.76	данные отсутствуют	16:24:150301:1489	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮЩЕГО Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАДАСТРОВЫЙ КАДАСТРЪ ДАКТОРЪ КАДАСТРЪ" Должность: и.о. заместителя главы администрации	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	--	------------------

Рисун 3.2 Лист 15

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304		16.24:150301:1491		
Кадастровый номер:		16.24:150301:1491		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Порядок 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	460385.8	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1
2	460384.5	1309471.6	Закрепление отсутствует	0.1
3	460380.1	1309438.1	Закрепление отсутствует	0.1
4	460372.5	1309414.6	Закрепление отсутствует	0.1
5	460347.7	1309361.9	Закрепление отсутствует	0.1
6	460322.1	1309300.9	Закрепление отсутствует	0.1
7	460308.3	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	460298.05	1309231.83	Закрепление отсутствует	0.1
9	460298	1309231.7	Закрепление отсутствует	0.1
10	460298	1309231.3	Закрепление отсутствует	0.1
11	460294.6	1309227.9	Закрепление отсутствует	0.1
12	460288.2	1309215.2	Закрепление отсутствует	0.1
13	460278.1	1309183.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	460257.1	1309145.9	Закрепление отсутствует	0.1
15	460237.4	1309112.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	460221.6	1309085.7	Закрепление отсутствует	0.1
17	460165.7	1309006.3	Закрепление отсутствует	0.1
18	460144.1	1308971.4	Закрепление отсутствует	0.1
19	460126.3	1308951.7	Закрепление отсутствует	0.1
20	460120.6	1308946	Закрепление отсутствует	0.1
21	460093.1	1308921.7	Закрепление отсутствует	0.1
22	460078.7	1308915.5	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСАЮЩЕГО Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАДАСТРОВЫЙ КАДАСТРЪ ДАКТОРЪ КАДАСТРЪ" Должность: и.о. заместителя главы администрации	ПОДПИСЬ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------------	--	--	------------------

Лист 16

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:			16.24:150301.1491	
1	2	3	4	5
23	460064.7	1308910.4	Закрепление отсутствует	0.1
24	460030.4	1308901.5	Закрепление отсутствует	0.1
25	460003.08	1308899.37	Закрепление отсутствует	0.1
26	459979	1308903.35	Закрепление отсутствует	0.1
27	459971.58	1308902.44	Закрепление отсутствует	0.1
28	459966.7	1308899.91	Закрепление отсутствует	0.1
29	459961.09	1308896.65	Закрепление отсутствует	0.1
30	459958.73	1308890.14	Закрепление отсутствует	0.1
31	459955.48	1308881.09	Закрепление отсутствует	0.1
32	459950.41	1308872.22	Закрепление отсутствует	0.1
33	459943.17	1308864.8	Закрепление отсутствует	0.1
34	459937.19	1308858.46	Закрепление отсутствует	0.1
35	459931.95	1308854.48	Закрепление отсутствует	0.1
36	459925.43	1308844.89	Закрепление отсутствует	0.1
37	459920.18	1308838.19	Закрепление отсутствует	0.1
38	459914.93	1308835.66	Закрепление отсутствует	0.1
39	459909.68	1308833.85	Закрепление отсутствует	0.1
40	459901.18	1308833.48	Закрепление отсутствует	0.1
41	459891.95	1308835.11	Закрепление отсутствует	0.1
42	459883.08	1308836.02	Закрепление отсутствует	0.1
43	459878.93	1308835.31	Закрепление отсутствует	0.1
44	459873.12	1308832.22	Закрепление отсутствует	0.1
45	459869.14	1308829.14	Закрепление отсутствует	0.1
46	459862.44	1308827.15	Закрепление отсутствует	0.1
47	459856.47	1308824.25	Закрепление отсутствует	0.1
48	459851.76	1308820.45	Закрепление отсутствует	0.1
49	459845.97	1308815.02	Закрепление отсутствует	0.1
50	459841.63	1308810.86	Закрепление отсутствует	0.1
51	459836.74	1308808.14	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РТ" АДМИНИСТРАЦИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ИНН 1659158802 Должность: _____	ПОДПИСЬ, ФИО
------------------------------	--	---	--------------

Лист 17

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:		16.24:150301.1491		
1	2	3	4	5
52	459831.86	1308806.88	Закрепление отсутствует	0.1
53	459824.25	1308807.42	Закрепление отсутствует	0.1
54	459815.02	1308810.68	Закрепление отсутствует	0.1
55	459809.59	1308812.85	Закрепление отсутствует	0.1
56	459802.9	1308817.74	Закрепление отсутствует	0.1
57	459793.67	1308825.34	Закрепление отсутствует	0.1
58	459782.99	1308832.22	Закрепление отсутствует	0.1
59	459769.23	1308838.91	Закрепление отсутствует	0.1
60	459760.9	1308845.97	Закрепление отсутствует	0.1
61	459759.1	1308853.03	Закрепление отсутствует	0.1
62	459760.54	1308861.54	Закрепление отсутствует	0.1
63	459758.73	1308868.96	Закрепление отсутствует	0.1
64	459754.57	1308875.66	Закрепление отсутствует	0.1
65	459743.53	1308887.42	Закрепление отсутствует	0.1
66	459737.74	1308892.49	Закрепление отсутствует	0.1
67	459732.31	1308893.76	Закрепление отсутствует	0.1
68	459725.97	1308895.93	Закрепление отсутствует	0.1
69	459719.28	1308899	Закрепление отсутствует	0.1
70	459708.6	1308906.97	Закрепление отсутствует	0.1
71	459701.54	1308912.58	Закрепление отсутствует	0.1
72	459694.48	1308919.64	Закрепление отсутствует	0.1
73	459689.41	1308924.16	Закрепление отсутствует	0.1
74	459682.9	1308928.87	Закрепление отсутствует	0.1
75	459676.38	1308927.24	Закрепление отсутствует	0.1
76	459668.24	1308921.63	Закрепление отсутствует	0.1
77	459659.73	1308915.48	Закрепление отсутствует	0.1
78	459650.68	1308911.86	Закрепление отсутствует	0.1
79	459638.73	1308910.77	Закрепление отсутствует	0.1
80	459628.96	1308904.98	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИМЯ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РТ" АДМИНИСТРАЦИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ИНН 1659158802 Должность: _____	ПОДПИСЬ, ФИО
------------------------------	--	--	--------------

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:		16.24:150301.1491		
1	2	3	4	5
81	459622.83	1308900.27	Закрепление отсутствует	0.1
82	459615.75	1308899.73	Закрепление отсутствует	0.1
83	459604.71	1308898.64	Закрепление отсутствует	0.1
84	459591.13	1308902.62	Закрепление отсутствует	0.1
85	459580.27	1308904.62	Закрепление отсутствует	0.1
86	459573.57	1308904.25	Закрепление отсутствует	0.1
87	459560.54	1308895.93	Закрепление отсутствует	0.1
88	459550.23	1308892.67	Закрепление отсутствует	0.1
89	459542.08	1308889.41	Закрепление отсутствует	0.1
90	459532.31	1308886.52	Закрепление отсутствует	0.1
91	459521.63	1308883.98	Закрепление отсутствует	0.1
92	459510.77	1308883.8	Закрепление отсутствует	0.1
93	459492.85	1308880.72	Закрепление отсутствует	0.1
94	459480.18	1308880.18	Закрепление отсутствует	0.1
95	459471.13	1308877.47	Закрепление отсутствует	0.1
96	459460.09	1308876.02	Закрепление отсутствует	0.1
97	459453.94	1308879.28	Закрепление отсутствует	0.1
98	459448.33	1308880.18	Закрепление отсутствует	0.1
99	459437.83	1308881.27	Закрепление отсутствует	0.1
100	459434.43	1308882.35	Закрепление отсутствует	0.1
101	459419.55	1308884.89	Закрепление отсутствует	0.1
102	459410.5	1308888.87	Закрепление отсутствует	0.1
103	459403.8	1308891.95	Закрепление отсутствует	0.1
104	459393.48	1308893.39	Закрепление отсутствует	0.1
105	459382.26	1308894.48	Закрепление отсутствует	0.1
106	459369.59	1308893.57	Закрепление отсутствует	0.1
107	459364.52	1308890.32	Закрепление отсутствует	0.1
108	459360.36	1308891.22	Закрепление отсутствует	0.1
109	459354.57	1308894.48	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАСПОСЛАДЫЕ. КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" Должность: _____ Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	
-------------------------------------	--	---	-------------------	--

Лист 19

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВП-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:			16.24:150301.1491	
1	2	3	4	5
110	459344.43	1308894.66	Закрепление отсутствует	0.1
111	459325.79	1308892.49	Закрепление отсутствует	0.1
112	459311.49	1308889.41	Закрепление отсутствует	0.1
113	459303.71	1308890.86	Закрепление отсутствует	0.1
114	459283.62	1308891.76	Закрепление отсутствует	0.1
115	459283	1308885.6	Закрепление отсутствует	0.1
116	459286.1	1308876.2	Закрепление отсутствует	0.1
117	459304.6	1308877.5	Закрепление отсутствует	0.1
118	459321.9	1308876.2	Закрепление отсутствует	0.1
119	459340.3	1308874.9	Закрепление отсутствует	0.1
120	459375.8	1308872.4	Закрепление отсутствует	0.1
121	459414.1	1308871.1	Закрепление отсутствует	0.1
122	459426.8	1308868	Закрепление отсутствует	0.1
123	459469.1	1308865.4	Закрепление отсутствует	0.1
124	459523.5	1308871.1	Закрепление отсутствует	0.1
125	459577.6	1308878.1	Закрепление отсутствует	0.1
126	459595.5	1308878.1	Закрепление отсутствует	0.1
127	459632.7	1308875.6	Закрепление отсутствует	0.1
128	459646.9	1308871	Закрепление отсутствует	0.1
129	459695.4	1308851.3	Закрепление отсутствует	0.1
130	459741.1	1308825.9	Закрепление отсутствует	0.1
131	459799.1	1308796.7	Закрепление отсутствует	0.1
132	459839.2	1308788.7	Закрепление отсутствует	0.1
133	459853.1	1308792.3	Закрепление отсутствует	0.1
134	459887.9	1308811.9	Закрепление отсутствует	0.1
135	459897.1	1308815.8	Закрепление отсутствует	0.1
136	459939.8	1308826.6	Закрепление отсутствует	0.1
137	459958	1308832.3	Закрепление отсутствует	0.1
138	459983.9	1308842.4	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННОЙ ПОДСИДЬЮ Сторофом: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАСПОСЛАДЫЕ. КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" Должность: _____ Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия	
-------------------------------------	--	--	-------------------	--

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 22				
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49034304				
Кадастровый номер:			16:24:150301:1491	
1	2	3	4	5
139	459999.3	1308849.8	Закрепление отсутствует	0.1
140	460029	1308864	Закрепление отсутствует	0.1
141	460079.6	1308886.1	Закрепление отсутствует	0.1
142	460092	1308896	Закрепление отсутствует	0.1
143	460123.5	1308925.8	Закрепление отсутствует	0.1
144	460160.9	1308970.8	Закрепление отсутствует	0.1
145	460199.7	1309020.9	Закрепление отсутствует	0.1
146	460218.8	1309041.3	Закрепление отсутствует	0.1
147	460255.3	1309092	Закрепление отсутствует	0.1
148	460279.6	1309125.6	Закрепление отсутствует	0.1
149	460297.87	1309150.41	Закрепление отсутствует	0.1
150	460307.9	1309167.3	Закрепление отсутствует	0.1
151	460323.1	1309192.7	Закрепление отсутствует	0.1
152	460348.4	1309237.6	Закрепление отсутствует	0.1
153	460367.4	1309288.3	Закрепление отсутствует	0.1
154	460389.1	1309341.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	460419	1309388.4	Закрепление отсутствует	0.1
156	460438	1309416.1	Закрепление отсутствует	0.1
157	460445.3	1309435.4	Закрепление отсутствует	0.1
158	460447.3	1309447.7	Закрепление отсутствует	0.1
159	460445.54	1309469.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	460385.8	1309490.8	Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСЬ
Сторофим: ОВЕНАТОВСКИЙ ДЕНИС ВАСИЛЬЕВИЧ		ПОДПИСЬ	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ПОДПИСЬ	
Должность: и.о. 27.06.2023 № 01-00-0001		ПОДПИСЬ	

Рисунки 4.1 Лист 21

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: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУ ВИС-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Участки по номеру части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах природоохранной территории устанавливаются 7 позиций. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков и подзонах; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Природоохранная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной 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 уведомлениями Правительства Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении природоохранной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представлением 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 Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи и рабочие излучения объектов средств в системе обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, 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 Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ИЛИ ДОЛЖНОСТНОЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАМЕСТИТЕЛЕМ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСЬ
Сторофим: ОВЕНАТОВСКИЙ ДЕНИС ВАСИЛЬЕВИЧ		ПОДПИСЬ	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ПОДПИСЬ	
Должность: и.о. 27.06.2023 № 01-00-0001		ПОДПИСЬ	

Лист 22

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 22
16.02.2024г. № КУВН-001/2024-49034304			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1491	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничение 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 являться на безопасность полетов воздушных судов; Роестровый 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): ограничение 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; Роестровый номер границы: 16:00-6-4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сиренко Евгений Викторович Начальник отдела дел с физическим государственным регистрационным кадастром и картографией Действителен с 27.06.2013 по 10.02.2018		
				ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_3740928657

Участок 6,4 га (ИЖС)

32 000 000 Р

Разыгрываем 16 миллионов бонусов

Об участке

Расположение

Описание

Как продавать в интернете больше?

Участок 6,4 га (ИЖС)

32 000 000 Р

Разыгрываем 16 миллионов бонусов

Об участке

Расположение

Описание

Как продавать в интернете больше?

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662

Участок 1,36 га (ИЖС)

8 844 000 Р

8 883 300-60-94

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание

Альфа Банк

Кэшбэк до 10% по бизнес-карте

10%

Выплаты по ОСАГО за 1 день

30%

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot_izhs_3639431115

Участок 80,3 сот. (ИЖС)

14 900 000 Р

8 568 747-87-24

Спросите у продавца

Об участке

Расположение

Описание

Тинькофф

Годовой абонемент на хоккей

Участуйте до 31 марта

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172

14 900 000 Р
100 кв.м. в центре
или переоборудовать в нежилое
100% готовый участок 2-этажный
Городской

8 958 747-87-24
Написать объявлению

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Вы продаете? Вы хотите купить?
Какое именно объявление?

Пользователь: Участок_498

Получить ответ на вопрос

Об участке
Площадь: 49,8 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Даровское сельское поселение, с. Даровское

Описание
Земельный участок 49,8 сот. под коммерческую недвижимость на территории трассы М-12 от Даровского. Лаишевского р-на. Предлагается на права собственности физическому лицу. Без дополнительных обязательств и расходов.
Кадастровый номер 16-04-006201-048
на участке проводится инженерно-технический кабель "Медиакабель" (кабель оптоволокна) 3-х парный кабель ЛЭП 10кВ.
См. на фото:
Доступны БРМ:
1) Инженерный инженерный с трубопроводом 30;
2) Инженерный инженерный с участком;
3) Инженерный инженерный с участком площадью не более 100 сот.
4) Сделаны створы инженерных сетей в виде зонирования зон отчуждения. 2 инженерных сетей инженерных сетей.
Участок расположен по левой стороне от трассы М-12 от Даровского со стороны Лаишевского района. 10 метровый выделенный участок (заезд трассы М-12). Долина реки в центре. Инженерные сети. Участок продается с кабелем. Полный ТУЗ не требуется.
Участок в хорошем состоянии.
Можно использовать для строительства. Это квартал для последующей реализации.

16-04-006201-048 Площадь: 49,8 сот. 100% готовый участок (100% готовый)

Получить ответ

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

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172

46 500 000 Р
100 кв.м. в центре
или переоборудовать в нежилое
100% готовый участок 2-этажный
Городской

8 958 747-87-24
Написать объявлению

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Вы продаете? Вы хотите купить?
Какое именно объявление?

Пользователь: Участок_498

Получить ответ на вопрос

Участок 4,98 га (ИЖС)
Добавить объявление | Ответить | Добавить в избранное

Об участке
Площадь: 49,8 сот. Расстояние до центра города: 10 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Даровское сельское поселение, с. Даровское

Описание
Земельный участок 49,8 сот. под коммерческую недвижимость на территории трассы М-12 от Даровского. Лаишевского р-на. Предлагается на права собственности физическому лицу. Без дополнительных обязательств и расходов.
Кадастровый номер 16-04-006201-048
на участке проводится инженерно-технический кабель "Медиакабель" (кабель оптоволокна) 3-х парный кабель ЛЭП 10кВ.
См. на фото:
Доступны БРМ:
1) Инженерный инженерный с трубопроводом 30;
2) Инженерный инженерный с участком;
3) Инженерный инженерный с участком площадью не более 100 сот.
4) Сделаны створы инженерных сетей в виде зонирования зон отчуждения. 2 инженерных сетей инженерных сетей.
Участок расположен по левой стороне от трассы М-12 от Даровского со стороны Лаишевского района. 10 метровый выделенный участок (заезд трассы М-12). Долина реки в центре. Инженерные сети. Участок продается с кабелем. Полный ТУЗ не требуется.
Участок в хорошем состоянии.
Можно использовать для строительства. Это квартал для последующей реализации.

16-04-006201-048 Площадь: 49,8 сот. 100% готовый участок (100% готовый)

Получить ответ

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_46000_kvm_ploschadyu_460_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_laishevo_6891999359/

[salarstan.mos.ru/object/prodazha_zemlya_posl_ga_ploschadyu_46000_kv_m_ploschadyu_460_smlk_salarstan_lashewo_gorod_lashewo_lashewo_5091999354/](#)

[move.ru](#)
[Рестораны](#)
[Кино](#)
[Служба](#)
[Недвижимость](#)
[Туризм](#)
[Помощь](#)

Продаем землю под ИЖС, 4.6 га, Лаишево

55 777 000 Р
цена за кв. м: 12 125 000 Р

рай. ИЖС
с/пос. с/пос.

21 января 2023
200 (1 из 100 фото)
Обновлено вчера в 04:00

[Получить консультацию](#)
[Звонки](#)
[Сохранить](#)
[Дополнительно](#)

Позвоните
Получите
+7 (958) 746-00-77
 Конфидент. информация, от Вас не будет
 распространена на портале move.ru
 Подтвердите, что вы не робот
 Проверка безопасности
 Проверка безопасности
 Проверка безопасности

ПАРКИ ВИРТУАЛЬНОЙ РЕАЛЬНОСТИ
НОВЫЙ ФОРМАТ РАЗВЛЕЧЕНИЙ

- Площадь зала 700 м²
- 3 развлечения 100 лет
- Всего 100 мест

[salarstan.mos.ru/object/prodazha_zemlya_posl_ga_ploschadyu_46000_kv_m_ploschadyu_460_smlk_salarstan_lashewo_gorod_lashewo_lashewo_5091999354/](#)

Республика Беларусь

Куплю · Сдам · Настрою · Канцелярия · Услуги

Земля под ИЖС в продажу

Цена: 55 777 000 P

Цена за кв: 12 705 400 P

Тип объекта: земельный участок

Тип объявления: итерация

Площадь участка: 4,6 га

Дата публикации: 21 января 2020

Дата обновления: январь 2020

ID: 889-109-930-0

Описание

Участок 4,6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лесаво (восточная Лесаво) в районе г. Жданов. Имеется все необходимое для подключения: газ, электричество есть. Удобное место для строительства дома, коттеджа или бани. В ближайшее время будем искать на участок по 100-рубле. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию надательный номер, документы предоставляю. Собственный участок нашей семьи, продажей проблем не доставит.

Toyota Camry 2.0 AT 181

10.2.2019 г. 150 000 км

Узнать больше

Гармин в аренду на Авито

Узнать больше

2 комнатная квартира 63 м² в Лесаво, ул. Лесаво

11 900 000 P

Набор пластинчатый велосипедный в Лесаво (Bike Shop)

1 280 P ~~1 300 P~~

Брошь из кружева в стиле LOVE REPUBLIC

3 000 P

Информация

Плани земельный участок площадью 460 соток, Республика Беларусь, цена 55 777 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru

Пополнить

Заказы

Даты

FAQ

Расположение

Республика Беларусь, Лесаво район, Лесаво

г. Лесаво (центр)

8 км, 100 м от центра

г. Жданов

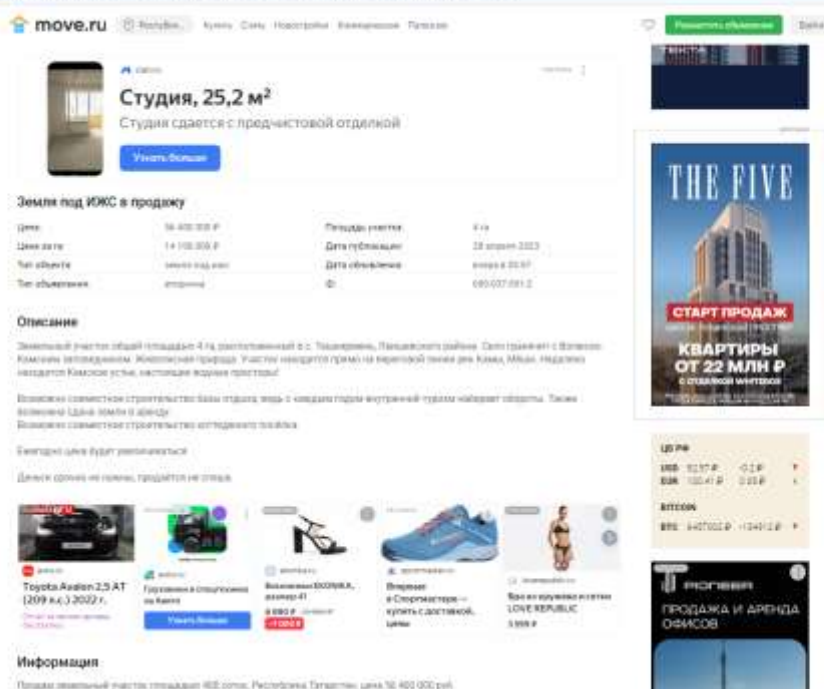
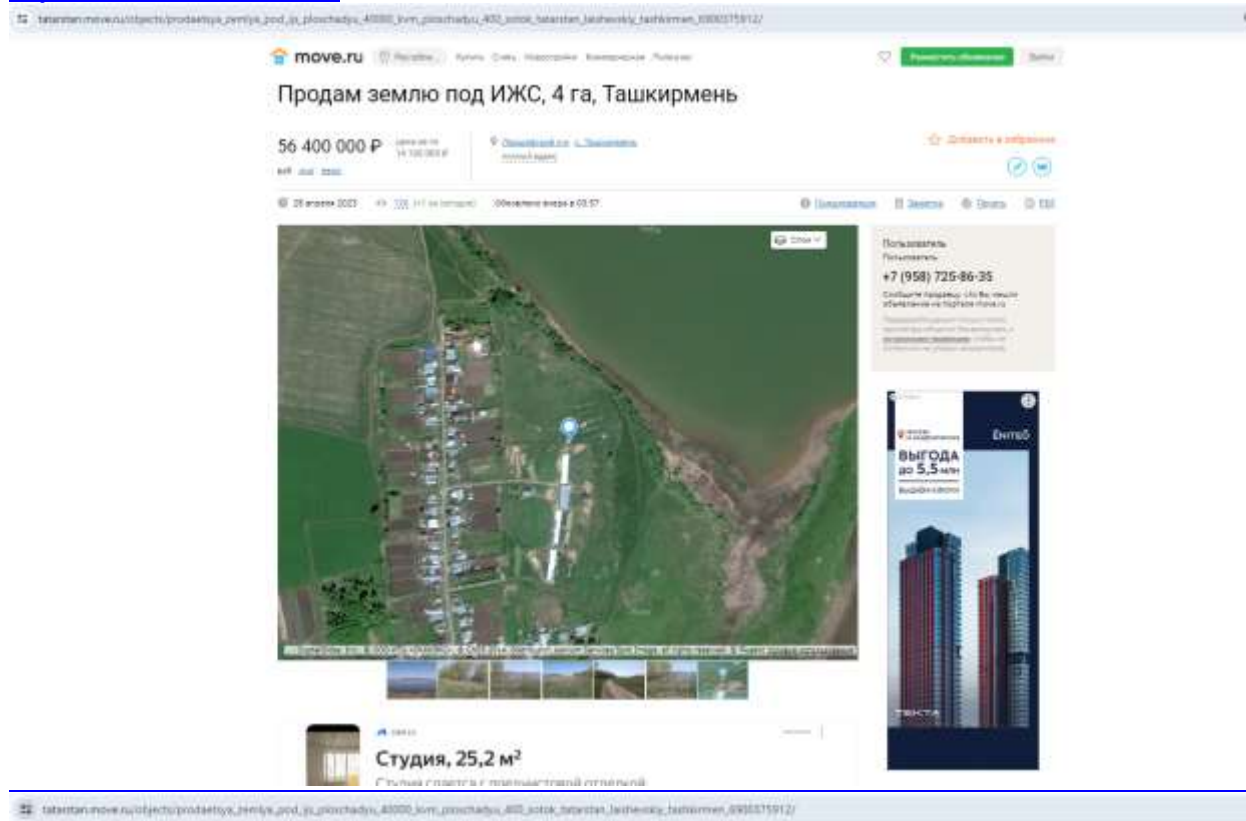
10 км, 100 м от центра

г. Бобруйск

10 км, 100 м от центра

Получайте доход каждый месяц!

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploshchadyu_40000_kvm_ploshchadyu_400_sotok_tatarstan_laishev_skiy_tashkirmen_6900375912/



https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/

standartmove.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/

move.ru Република Татарстан Казань Оренбургский тракт

Продаем землю под ИЖС, 17.29 га, Малые Кабаны

230 000 000 Р цена за кв. м. 13 302 467 Р

21 апреля 2023 от 200 руб. за квадрат Обновлено 13 октября 2022

Объявление устарело:
Воспользуйтесь инструментом для актуализации данных объявления

ЦИАН

THE FIVE

tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izh_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/

move.ru Република Татарстан Казань Оренбургский тракт

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	230 000 000 Р	Площадь участка:	17.29 га
Цена за кв. м.	13 302 467 Р	Дата публикации:	21 апреля 2023
Тип объекта:	Земельный участок	Дата обновления:	13 октября 2023
Тип объявления:	открытое	Идентификатор:	689-975-1879

Описание

ПРОДАЮ участок 1728.77 соток по адресу Пашковский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, 3501018 - ИЖС. Незначительное расстояние участка от асфальта, разбитая подъездная дорога позволяет беспрепятственно проехать в любое и любое время года, круглый свет и при необходимости быстро выехать на автомобильную трассу в районы. До центра города 22 минут и 15 км. Асфальт в 3 минуты. Кадастровый номер 16.24.760304.519. ДОКУМЕНТЫ готовы к продаже. ЗВОНИТЕ! Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны

Информация

Продать земельный участок площадью 1728.77 соток, Республика Татарстан, цена 230 000 000 руб. Найти похожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Республика Татарстан, Пашковский район, село Малые Кабаны

THE FIVE

СТАРТ ПРОДАЖ
КВАРТИРЫ
ОТ 22 МЛН Р
с отделочной минималкой

Цены

USD	10 017 Р	EUR	100 47 Р
BTC	0.00021 Р	BTC	0.00212 Р

23 000 Р
3-комнатная, 65 м²

36 000 Р
2-комнатная, 51 м²



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Носовой Ирине Петровне

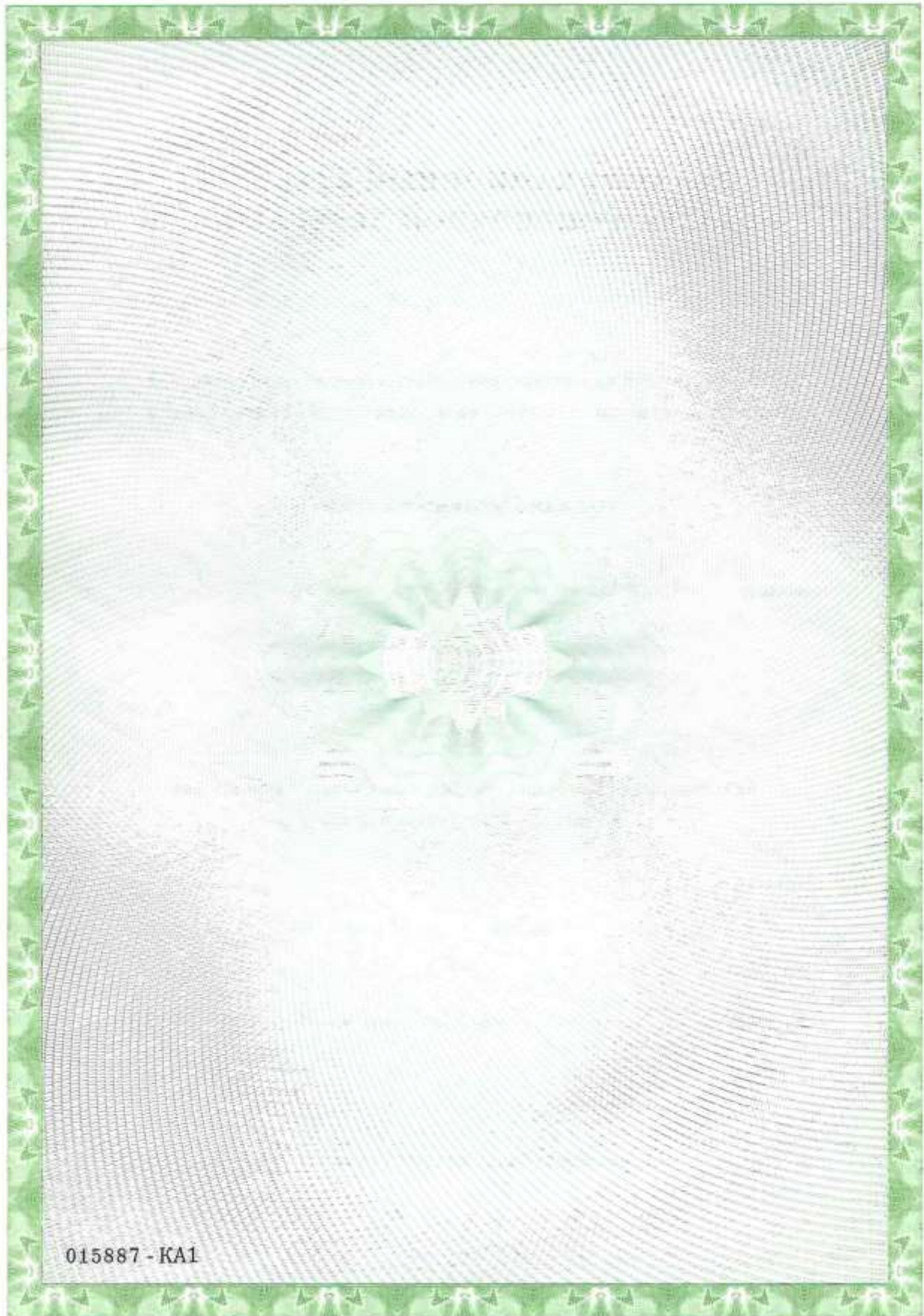
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

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



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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosad, Moscow, 117105
T: (495) 730-3000 f: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

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

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. по 24 часа 00 минут 01.10.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код 19334524	

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

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

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ **ГАРАНТИЯ**

**РЕСО-ГАРАНТИЯ
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 1027706042413; 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 оформлен в соответствии с упомянутыми
Правилами страхования оценщиков

Страхователь

М.П.

