



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 № 4335

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

24.07.2024 г.

Дата составления отчета:

24.07.2024 г.

Казань 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ	69

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Техническим заданием №115 от 10.07.2024 г. к Договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 24.07.2024 г.

Вид стоимости – рыночная (справедливая). Цель оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 24.07.2024 г. составляет:

**175 942 100 (Сто семьдесят пять миллионов девятьсот сорок две тысячи сто) рублей¹,
а именно:**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	175 942 100
Итого:			175 942 100

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

 Пестова Е.А.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1.1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150301:1927-16/130/2023-2 от 24.07.2023, в пользу: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, Срок действия с 18.08.2009г. по 30.06.2024г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²)	Определение 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	24.07.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 24.07.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН от 17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.

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

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 037842-1 от 03.06.2024 г., действующий до 03.06.2027 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №58/24/134/982. ПАО СК «Росгосстрах» Общая страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2024г. по 20.05.2025г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №115 от 10.07.2024 г. к указанному договору, заключенным между ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4335
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	24.07.2024 г.
Дата составления отчета	24.07.2024 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.

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

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	не применялся	175 942 100	не применялся	175 942 100

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на 24.07.2024 г. составляет с учетом округления:

**175 942 100 (Сто семьдесят пять миллионов девятьсот сорок две тысячи сто) рублей³,
а именно:**

Таблица № 2.3 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	175 942 100
	Итого:		175 942 100

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

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.

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

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

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

3.1 Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Прочие допущения

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

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

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

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

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

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

несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

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

7. Оценщик предполагал ответственные отношения собственника к объекту оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Ограничения оценки

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №4.1 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

5.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

5.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;
- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской

Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

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

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

5.4 Обоснование применения стандартов

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611); - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписка из ЕГРН от 17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910.

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

Таблица №7.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Земельный участок
Кадастровый №	16:24:150301:1927
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь	421 752 кв. м
Кадастровая стоимость	1275884.15 руб.
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Наличие коммуникаций	нет
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта рыночной стоимости влияния не оказывает
Субъект права	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости	- Доверительное управление в пользу Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
Ограничения, предусмотренные ст.56 Земельного кодекса Российской Федерации	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные

	статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2023 № 323 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение от 20.07.2022 № 2926 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении границ охранной зоны объекта газораспределительной сети на территории Лаишевского муниципального район Республики Татарстан от 27.05.2021 № 1653-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.
--	---

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

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

Не установлено

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

Не установлено

Характеристики местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Лаишевском районе.

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

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

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

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша[3][6]. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

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

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

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

Благодаря близости к Казани и развитой транспортной инфраструктуре (тут расположен международный аэропорт «Казань»), территория Лаишевского района стала площадкой для работы ряда филиалов столичных организаций Татарстана и компаний из других регионов России. Так, в районе работают группа компаний «Нэфис», технополис «Инвэнт», складской комплекс Ozon, завод

промышленной электроники ICL-КПО ВС, птицеводческий комплекс «Ак Барс», предприятия пищевой промышленности — «Птицекомплекс Лаишевский», молочный завод, пищекомбинат, рыбозавод, СХП «Юбилейное» и «Казанский жировой комбинат», и другие.

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

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

Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Осмотр объектов оценки проведен без особенностей.

Фотографии объекта оценки



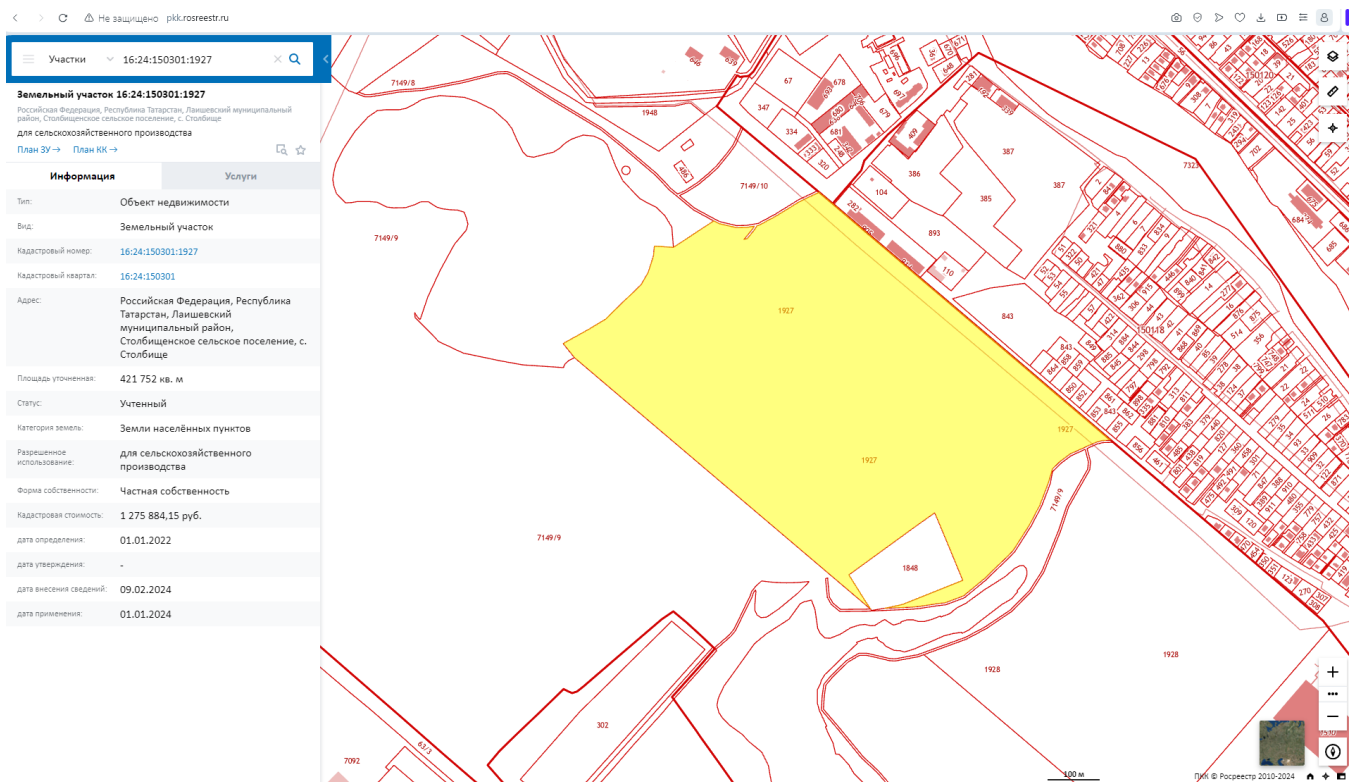
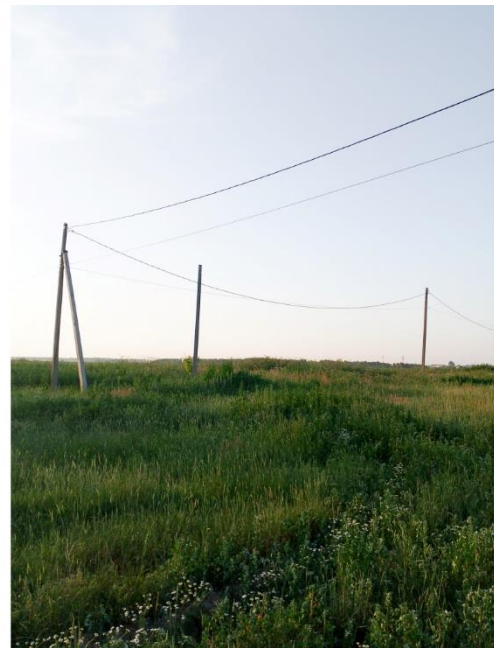


Рисунок 7.1 Данные с публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>)



Земельный участок

Дата обновления информации: 06.06.2024

Действия ...

Общая информация

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

Характеристики объекта

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

Сведения о кадастровой стоимости

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

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 16:24:150301:1927-16/130/2023-1 от 24.07.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:150301:1927-16/130/2023-2 от 24.07.2023 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Местоположение объекта оценки

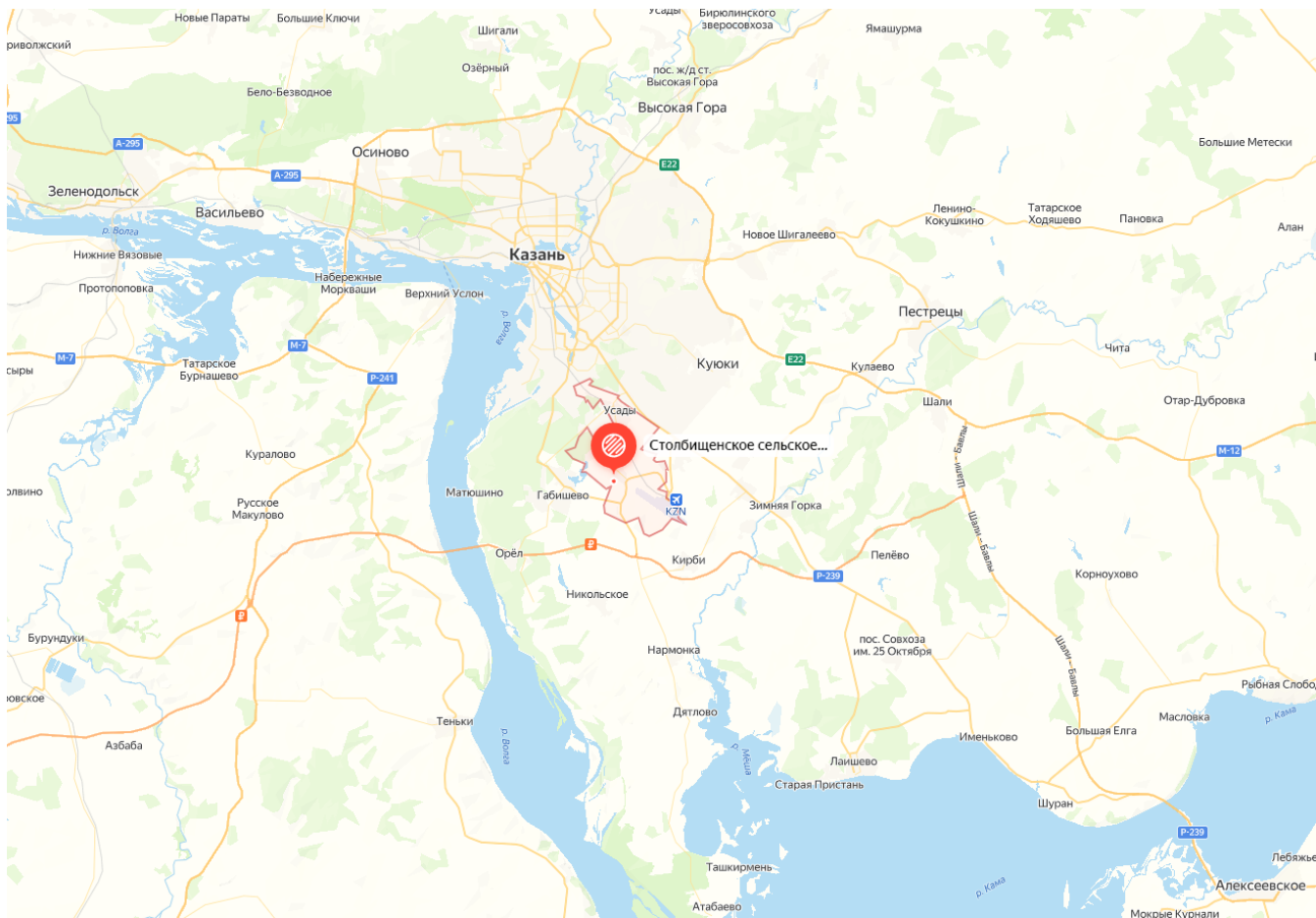


Рисунок 7.2 Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань)
(Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

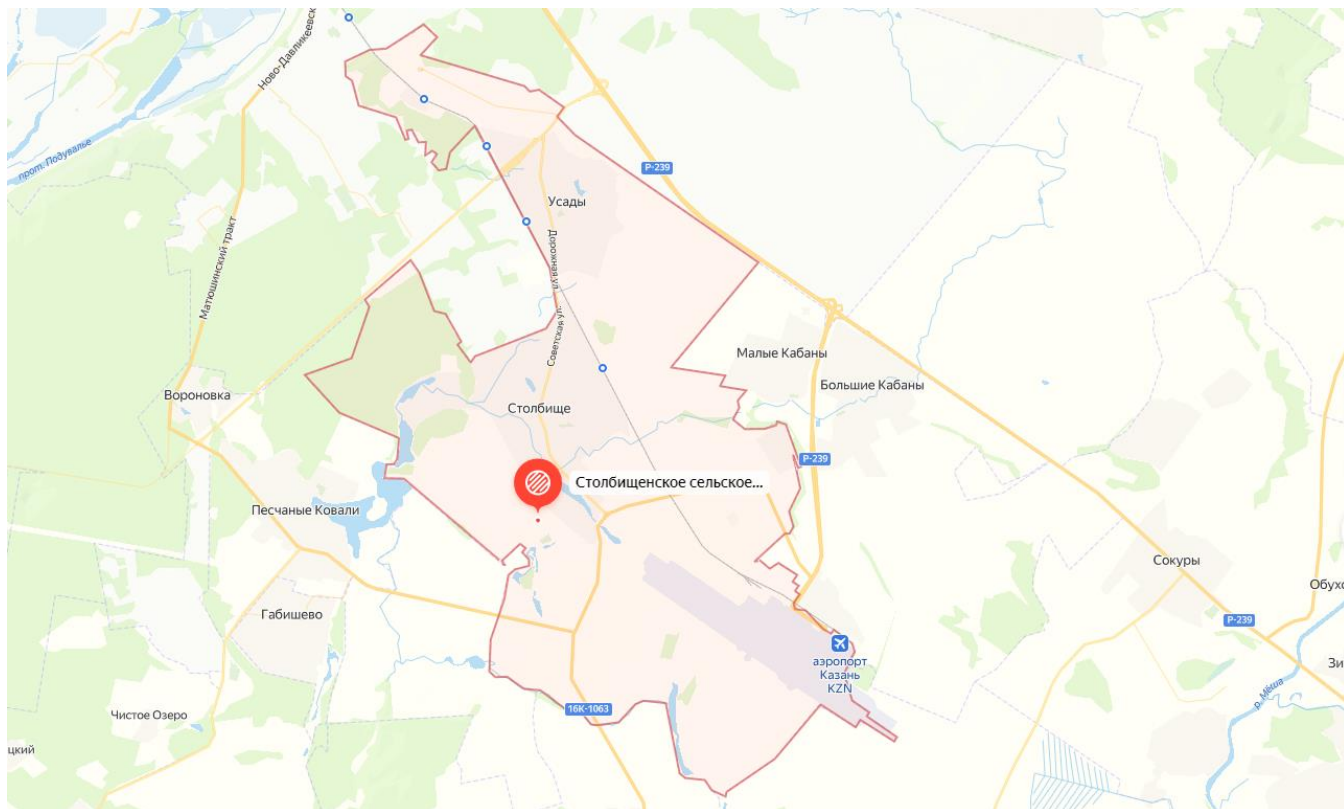


Рисунок 7.3 Расположение объекта оценки по отношению к сельскому поселению (Столбищенское
сельское поселение) (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

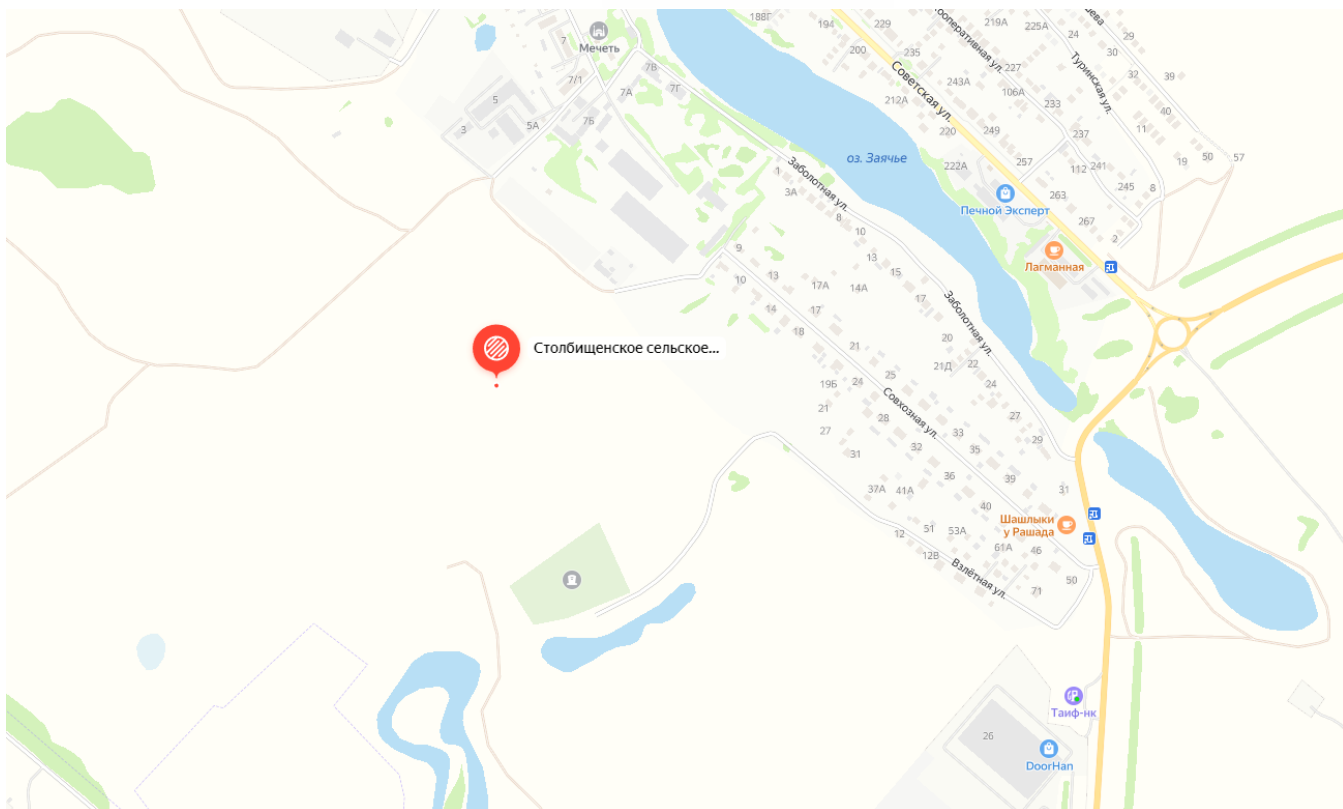


Рисунок 7.4 Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

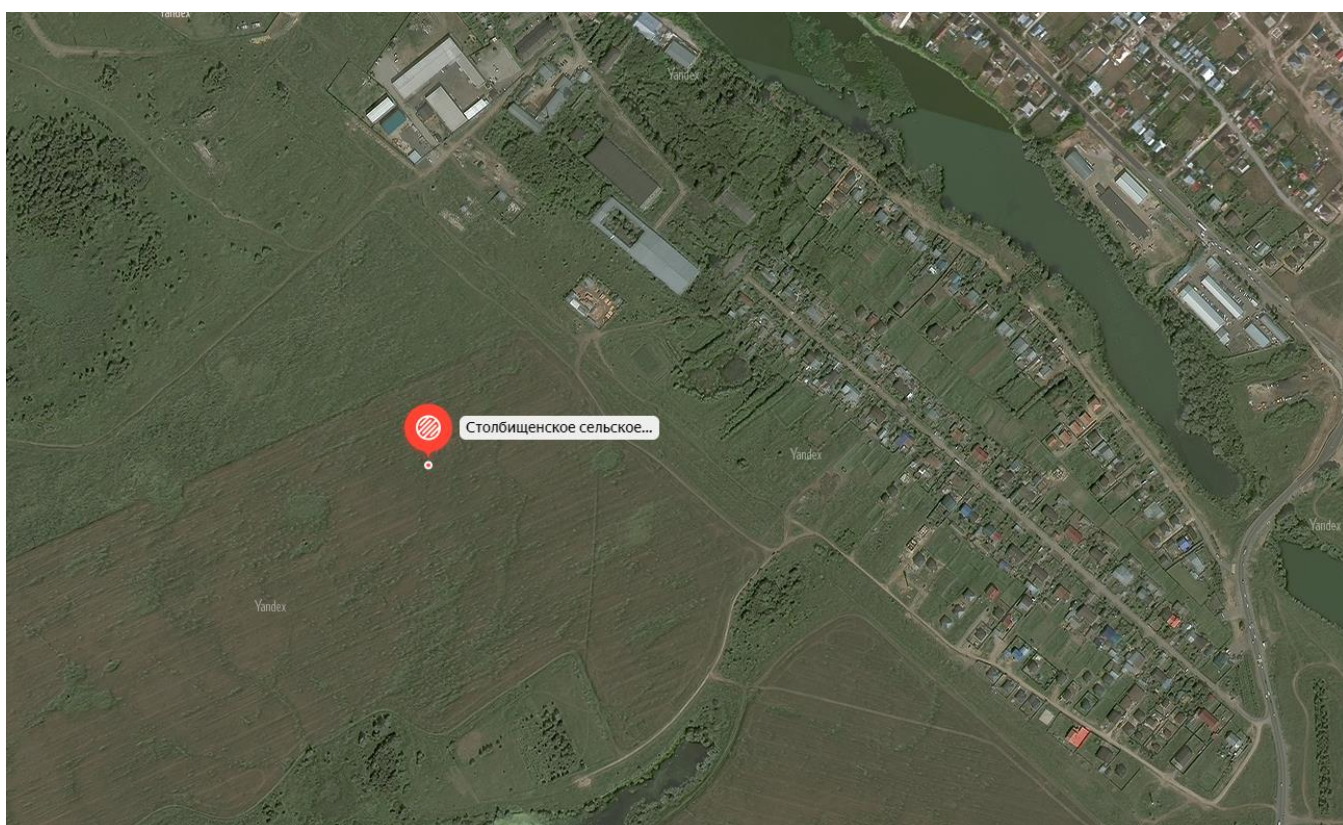


Рисунок 7.5 Локальное расположение объекта оценки. Спутник (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

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



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

В соответствии 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.

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

Обзор макроэкономической ситуации в стране

Мониторинг экономической ситуации в России. Май 2024 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле.

По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

2. Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

5. Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

6. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г.

Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

8. Потребительская активность⁴ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г.

Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г.

Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г.

Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%.

Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей.

За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

4 В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания была скорректирована с января 2023 года. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ³	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	81 472 ³	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ³	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных

² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.

³ Январь-апрель 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	2,1	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,8	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,7	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	7,4	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	7,3	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	11,2	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-3,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	7,2	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	3,6	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	9,3	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,1	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	7,1	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,2	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,0	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	6,4	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	6,4	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	7,7	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	5,1	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

- ☐ новых квартир - на 14,4%,
- ☐ квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- ☐ индивидуальных домов – на 14,3%,
- ☐ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- ☐ торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- ☐ административных помещений и зданий – на 7,1%,
- ☐ складских помещений и зданий – на 11,3%,
- ☐ производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 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 на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

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) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё 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 сетевых 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.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

2. 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг 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 объектов⁵.

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.

⁵ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.pdf>

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

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

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

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

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

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

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

Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в январе-марте 2024 года

Производство товаров и услуг

В январе-марте 2024г. **оборот организаций всех видов деятельности** (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил **2658,0** млрд рублей, что в действующих ценах на **23,4%** больше показателя января-марта 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе-марте 2024г. по сравнению с январем-мартом 2023г. составил **101,2%**.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-марте 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - **96,4%**; обрабатывающие производства – **103,5%**; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - **109,4%**; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - **105,1%**.

В январе-марте 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было **отгружено** товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на **1238,4** млрд. рублей, что по сравнению с январем-мартом 2023г. составило **127,1%**.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – **22,9%**, производство кокса и нефтепродуктов – **23,9%**, производство химических веществ и химических продуктов – **9,5%**, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – **9,5%**, производство пищевых продуктов – **6,4%**.

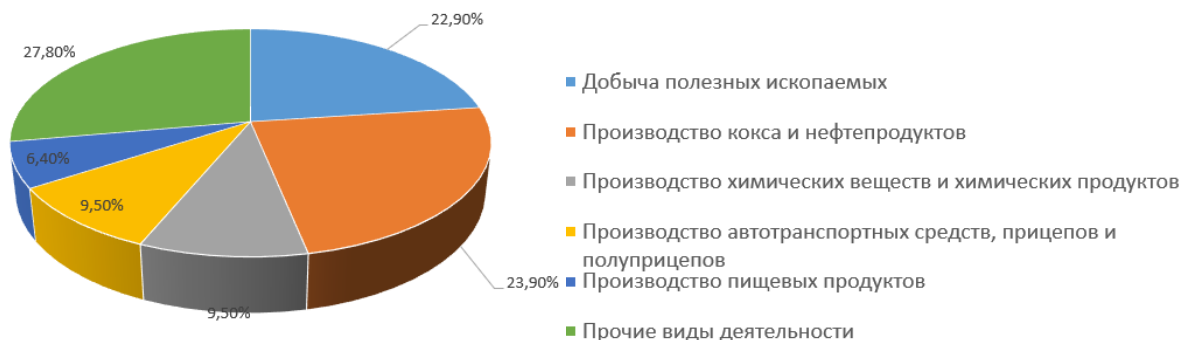


Рисунок 8.1 Структура отгрузки товаров собственного производства в январе-марте 2024 г.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2024г. составил **108,1** млрд рублей, или **118,9%** к уровню января-марта 2023г.



За январь-март 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на **46,8** млрд рублей, или **136,8%** к уровню января-марта 2023г.

Жилищное строительство

В январе-марте 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено **1456,6** тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило **121,5%** к уровню января-марта 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию **4667** квартир общей (полезной) площадью **223,5** тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено **8804** индивидуальных жилых дома общей площадью **1223,1** тыс. кв. метров, что составляет **84,0%** от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила **138,9** кв. метров.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-марте 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил **58,0** млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-марта 2023г. составляет **100,8%**.

Животноводство

Поголовье **крупного рогатого скота** на конец марта 2024г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 892,2 тыс. голов (на 3,6% ниже аналогичного периода 2023г.), из него **коров** – 320,6 тыс. голов (на 1,6% меньше), **овец и коз** – 331,1 тыс. голов (на 2,8% меньше), **птицы** – 18203,7 тыс. голов (на 4,2% меньше), **свиней** – 469,9 тыс. голов (на 0,6% больше).

В январе-марте 2024г. по сравнению с январем-мартом 2023г. **в хозяйствах всех категорий**, по отчетам и расчетным данным, на 5,9% выросло производство молока. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,7%, яиц – на 0,6%.

В январе-марте 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях отгрузка картофеля возросла в 1,7 раза, молока – на 6,6%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-марте 2024г. **грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности**, составил 2960,2 млн т-км (83,5% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-марте 2024г. составил 319,0 млн пасс-км (100,5% к уровню соответствующего периода 2023г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-марте 2024г. составил **362,2** млрд. рублей, или **115,7%** в сопоставимых ценах к уровню января-марта 2023г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-марте 2024г. составил **90510** рублей.

В январе-марте 2024г. оборот розничной торговли на **94,4%** формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля **рынков** в объеме оборота розничной торговли составила **5,6%**.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-марте 2024г. составил **44,6%**, непродовольственных товаров – **55,4%**.

В январе-марте 2024г. населению республики оказано **платных услуг** на **115,7** млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило **103,9%** к январю-марту 2023г.

В январе-марте 2024г. в структуре объема **платных услуг 79,0%** приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - **25,4%**, транспортные услуги – **14,8%**, бытовые услуги – **14,4%**, телекоммуникационные услуги - **7,3%**, услуги системы образования – **9,8%**, медицинские услуги – **7,3%**.

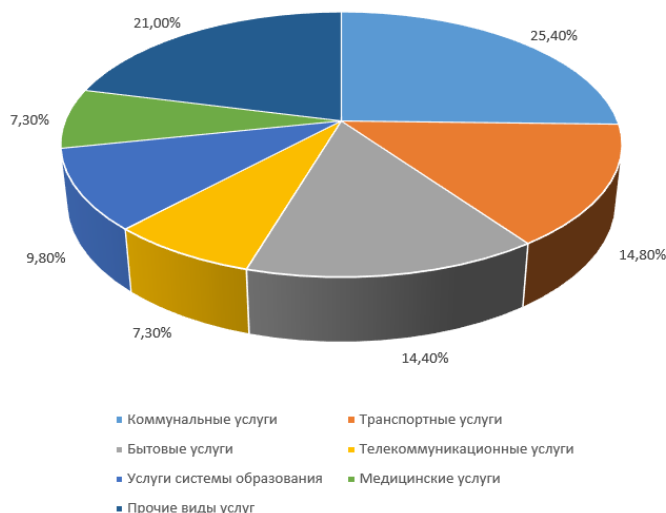


Рисунок 8.2 Структура платных услуг населению в январе-марте 2024 г.

Объем **коммунальных услуг** населению в январе-марте 2024г. составил **29,4** млрд. рублей, или **100,2%** к уровню января-марта 2023г.

Объем **бытовых услуг** населению в январе-марте 2024г. составил **16,7** млрд. рублей, или **100,9%** к уровню января-марта 2023г.

В январе-марте 2024г. в структуре объема бытовых услуг **85,0%** приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – **36,0%**, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – **34,5%**, услуги парикмахерских – **10,4%**, ритуальные услуги – **4,1%**.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в марте 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне **100,4%**.

Индекс потребительских цен в марте 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил **100,2%**, в том числе на продовольственные товары – **99,9%**, непродовольственные товары – **100,0%**, услуги – **100,8%**.

Индекс потребительских цен в январе-марте 2024г. по отношению к январю-марту 2023г. составил **107,4%**.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-марте 2024г. по сравнению с январем-мартом 2023г. составил **127,3%**, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - **122,8%**.

Рынок труда

По итогам **выборочного обследования** в январе – марте 2024г. **численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше** составила 2072,4 тыс. человек, или 51,8% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2032,5 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 39,9 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,2%.

На конец марта 2024г. в **государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан** зарегистрированы в качестве безработных 3,9 тыс. человек (по оценке 0,19% рабочей силы, на конец марта 2023г. – 0,34%), из них 3,3 тыс. человек получали пособие по безработице (85,3% от общего числа зарегистрированных безработных).

Источник: <https://cesi.tatarstan.ru/trendi-razvitiya-ekonomiki.htm>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не 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.⁶

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

1. Вид передаваемых прав:

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

- 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.⁷**

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

Таблица №8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

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

8.3 Обзор рынка земельных участков Лаишевского района Республики Татарстан

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

По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2024 г. диапазон стоимости 1 кв. м земельных участков представлен следующим образом:

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

**МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2024**

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	4 800 (макс. 7 000)*	2 500
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	4 700 (макс. 6 900)*	2 300
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)	550 (мин. 280)*	1 500 (макс. 2 300)*	760
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380

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

В соответствии с 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 №8.2 Сведения предложений о продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Егорьевское, село Бима, улица Александра Лодыгина, земельный участок 13	6 002	25 550 000	4 256,91	02.06.2024	Продаются земельные участки промышленного назначения в индустриальном парке ЭШГРАД. Общая площадь - 20 Га. Площадь земельных участков от 15 соток до 5 га. Возможное использование: под склад, логистический центр, производство, автостоянку, и тд. КОММУНИКАЦИИ: - Газ заведен на территорию, идет строительство вдоль участков магистрали среднего и высокого давления. - Водоснабжение и водоотведение - индивидуальные. - Электроэнергия: подведено вдоль всех участков, также освещение всей территории. -Безопасность: КПП, огражденная территория (план сдачи 2024 год), охрана, видеонаблюдение. ИНФРАСТРУКТУРА ведется строительство парковки грузовых автомобилей, магазин, конференц зал, ас, общежитие для сотрудников. Недалеко расположены населенные пункты: Бима, Зимняя горка, Тургай, Каипы. Сокуры. Для подбора персонала. Транспортная доступность: индустриальный парк "ЭШГРАД " расположен на расстоянии 35 км от города Казань, находится в окружении дорог федерального значения: Р239, М7, М12, что обеспечивает удобную логистику. КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА: 16:24:070801:4196, 16:24:070801:4189, 16:24:070801:4188 и тд. СТОИМОСТЬ: от 425 тыс. руб. за сот. - земельные участки с подведенными к границе коммуникациями (газ, электричество) Можем оказать услуги по разработке проектной документации, сбор ИРД, помощь в получение РНС (услуги тех.заказчика). Земельный участок можно приобрести в рассрочку без процентов до 3х месяцев либо на индивидуальных условиях.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_4146084330

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Звоните! Разумный торг при осмотре.	
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, г.Лаишево, ул.Производствен ная, д.4	28 726,00	60 000 000,00	2 088,70	25.06.2024	Продается земельный участок в городе Лаишево под ИЖС площадью 2,87 га - от собственника. На территорию участка проведен газ, свет, вода. Разрешено малоэтажное строительство. До участка ведет хорошая асфальтовая дорога (1я линия), с другой стороны участок граничит с коттеджем поселком (3я линия от реки Кама). Вокруг развитая инфраструктура.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_287_ga_izhs_3902_072325
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	5192	1 150 000	221,49	04.06.2024	!!!!!!Срочная продажа!!!!!!Земельный участок сельскохозяйственного назначения. . До Казани 50км, до Камского моря 8 км. Торг уместен.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_519_sot._snt_dnp_2212093336#extended
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, МО "г Лаишево", г Лаишево, ул. Набережная	4 581,00	38 000 000,00	8 295,13	19.06.2024	От собственника! Без комиссии! Эксклюзивное предложение!! Предлагаем земельный участок под личную усадьбу или доходный перспективный бизнес - глемпинг. Участок находится на 2ой линии, выход на набережную Камского моря, строится Казань- Марина - выгодные инвестиции! Участок выровнен, отсыпан песком, огорожен, заезд забетонирован, все коммуникации (газ, вода, свет) на участке. Заезд на участок возможен с двух сторон. Документы готовы к продаже. Не упустите возможность воспользоваться уникальным предложением по выгодной цене!! По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_458_sot._izhs_418_6010685
5	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,	1 099,00	5 000 000,00	4 549,59	04.07.2024	Земельный участок ровный, развитая инфраструктура в посёлке, рядом лес, речка, до города 10км. Торг уместен Кадастр номер 16:24:090704:1343	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1099_ga_izhs_3459_668177

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	Габишевское сельское поселение, с Габишево, ул. Алексея Малышева, з/у 33						
6	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, д Татарский Кабан	2 837,00	3 100 000,00	1 092,70	14.06.2024	Продаю земельный участок, прекрасное тихое место, газ проведен на участок, с документами все чисто ☺	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2839_ga_izhs_4027595028
7	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, МО "г Лаишево", г Лаишево	2 000	8 300 000	4 150,00	21.06.2024	Арт. 68200119 Продаётся земельный участок 20 соток, в новом коттеджном посёлке закрытого типа, всего 18 участков. Все дома строятся в едином стиле. Предусмотрены удобные асфальтированные дороги, газификация и электроснабжение, центральное водоснабжение и своя УК. Собственный выход к Каме. Организованная общественная зона и зона хранения водного инвентаря и техники. С участка открывается потрясающий вид на природу и на Каму. Посёлок расположен сразу за Старой пристанью, рядом с г.Лаишево, всего в 40 минутах езды от г.Казань. Посёлок уже огорожен забором и ведётся общее благоустройство. Есть топосъемка и ГПЗУ. Кадастровый номер 16:24:170201:28	https://www.avito.ru/laishevo/zemeln_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_4155458274
8	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское	3661	23 800 000	6 500,96	04.07.2024	Участок в с. Столбище под коммерцию 36,6 сот. Ровный правильной формы 69м*48м. Высокий спрос на участки в этой локации обусловлен развитой складской инфраструктурой, хорошими подъездными путями, близостью аэропорта. 16:24:150111:826 Можем ВРИ поменять под коммерцию бизнес - промназначение (промку, под производство: ремонт	https://www.avito.ru/stolbische/zemeln_uchastki/uchastok_366_sot_promnaznacheniya_3743238153

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	поселение, с Столбище					автотранспорта, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание и т.д.) Сейчас ВРИ под МКД многоквартирные дома до 4х этажей. Всё коммуникации вдоль участка, газ, вода, электричество есть, кроме центральной канализации. Можно увеличить и купить до 1га. Столбище, между Промзоной и КП Озерная долина. Арт. 62456642	
9	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49 774	44 796 600	900,00	28.06.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Цена указана за 1 сотку.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172
10	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское поселение Столбищенское, село Столбище, улица Салиха Сайдашева, земельный участок 2	2 359,00	11 795 000,00	5 000,00	03.06.2024	В продаже земельный участок (первая линия от хвойного леса) 23,59 соток в КП "Дом у Озера" с.Столбище. Дваозера в шаговой доступности. Всего в КП 286 участков. Асфальтированная дорога, газ проведен вдоль участков, Трансформаторная подстанция действующая. Школа, садик, магазины находятся в Столбищах, Усадах. Кадастровый номер 16:24:150301:1675	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_236_sot_izhs_2450984727
11	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Лаишевский, сельское	2 446,00	12 230 000,00	5 000,00	03.06.2024	В продаже земельные участки в КП "Дом у Озера". с кадастровый номер 16:24:150301:1654. На первой линии от хвойного леса, два озера в непосредственной близости. Рядом магазины, школа, садик. Газ Асфальтированная дорога в стоимость включена.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_245_sot_izhs_2451362020

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	поселение Столбищенское, село Столбище, улица Федора Шаляпина, земельный участок 2						
12	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Кзыл-Иль, коттеджный пос. Тургай 2	36 300,00	79 860 000,00	2 200,00	17.06.2024	Продаются земельные участки ИЖС для строительства авторского, закрытого коттеджного посёлка. Уважаемые инвесторы и застройщики! Предлагаем вам уникальную возможность приобрести территорию с уже готовыми коммуникациями и инфраструктурой для организации премиального поселка на 34 дома. Идеальное расположение: 23 км от РКБ по Оренбургскому тракту. Уже через месяц начинается расширение Оренбургского тракта до 4 полос, со строительством обхода села Сокуры. Добираться до поселка можно будет по скоростной трассе без светофоров и пробок. До поселка комфортная асфальтированная дорога вдоль леса. Эксклюзивный дизайн: возможность разработать и воплотить именно ваши архитектурные решения, что обеспечит уникальный и неповторимый облик вашего поселка. Закрытая инфраструктура: одно из главных преимуществ, это возможность сделать полностью закрытую территорию с отдельным заездом с асфальта. Экологическая чистота: поселок окружен большим лесом, в пешей доступности река Мёша. Коммуникации: вам не нужно тратить время на подведение коммуникаций, все участки уже газифицированы и электрифицированы, к ним подведена асфальтированная дорога. Документация: все документы уже готовы, земля переведена и размежевана на 34 земельных участка площадью от 10 до 11 соток, согласован проект планировки территории и присвоены адреса. Инфраструктура: мы уже начали строить сетевой магазин площадью 500 м², в октябре запускается частный детский	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_363_ga_izhs_3500198126

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						садик. В поселке предусмотрено светодиодное освещение улиц. Мы приглашаем вас на просмотр участков. Готовы ответить на все ваши вопросы и предоставить дополнительную информацию. Не упустите шанс стать частью уникального проекта! Свяжитесь с нами.	
13	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	44 000,00	59 000 000,00	1 340,91	20.06.2024	Арт. 65499422 Продажа одним лотом 44 участка, межеванные по 10 сот., под ИЖС. Адрес: РТ, Пестречинский р-н, д. имени ТатЦИКа Кад.номер: 16:33:170411:383 ..., 421 Электричество подведено, газ на стадии одобрения. Дорога на стадии согласования, на машине 55 мин. до города. В шаговой доступности лес для прогулок. Экологически чистый воздух. ВНИМАНИЕ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКАМ - ОБЪЕДИНИТЬСЯ ПРИ ПОКУПКЕ указанных ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. При покупке данного земельного участка, вы можете построить свой дом мечты. Мы являемся официальными партнерами крупных застройщиков: Амана, Грата, НУРСИБ, СК Уютный дом, Ханский Дом, Центр малоэтажного строительства, ИП Сабиров Ильназ, DAREX HOUSE, и иные компании. Принимаем в оплату вторичное жилье. СмартДом – Путь к успешной сделке начинается с Нами! Есть вопросы? Не стесняйтесь! Оставьте нам сообщение или позвоните, и наша команда с удовольствием вам поможет!	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_izhs_40229_48043
14	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	48 492,00	48 492 000,00	1 000,00	11.07.2024	Арт. 69109295 Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте Подъездные пути к участку благоустроены. В 50 метрах до участка газ и свет. Поможем в правильном межевании участка. Цена в объявлении указана за одну сотку. Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево, Матюшино. Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это:	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_izhs_4219_256890

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Профессиональное юридическое сопровождение сделки Помощь в одобрении ипотеки Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ" Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан Ефремов Артём	
15	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено	44 309,00	39 810 000,00	898,46	04.07.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnnye_uchastki/uchastok_443_ga_izhs_4088886337
16	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	31 151	600 000	19,26	21.06.2024	Продаю участок, находящийся по адресу: Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, Александровское сельское поселение, (кадастровый номер 16:24:080602:647), к участку отмежевана дорога подведено электричество 380В, рядом газ. Площадь участка 31151 кв.м. ТОРГ.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnnye_uchastki/uchastok_312_sot._snt_dnp_1450395598
17	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	2 500,00	25 000 000,00	10 000,00	03.06.2024	Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования. Собственник юридическое лицо. Кадастровый номер участка 16:00:000000:68588	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._snt_dnp_2709260050
18	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	65 000,00	50 000 000,00	769,23	18.01.2024	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, подъезд удобный, электричество рядом 100 м.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnny_uchastok_prodazha_4362007
19	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение	2 350,00	2 500 000,00	1 063,83	19.06.2024	Продается земля, ухоженная, удобряли осенью. Рядом поля, реки Кама, Волга, Мёша, лес. Проведен газ и свет. Один взрослый собственник, документы готовы. 45 км от города Казань. Дорога асфальтовая до участка. Звоните, все расскажу, покажу в любое время.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnnye_uchastki/uchastok_235_sot._snt_dnp_3069095189

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
20	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Столбище	356 892,00	250 000 000,00	700,49	28.02.2024	Продам участок 35,6892га около с. Столбище Лаишевского района, пока сельхоз, переводим в промышленности, документы уже на выходе скоро. Право собственности зарегистрировано. Коммуникации проходят недалеко от участка. Торг возможен	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodam_uchastok_35ga_okolo_sstolbische_laishevskogo_rayon_a_4470344
21	РТ, Лаишевский муниципальный район, п. Песчаные Ковали	45 973,00	35 000 000,00	761,32	17.02.2024	Продается земля сельхоз с категорией населенных пунктов, площадь 45 973 кв.м. недалеко от Песчаных Ковалей. Очень хорошее место, для бизнеса, коммуникации не далеко 300м. В собственности. Торг возможен.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_prodaetsya_zemlya_selhoz_s_kategoriy_naselennyh_punktov_5891633
		Минимальное значение выборки		19,26			
		Среднее значение выборки		2 895,67			
		Максимальное значение выборки		10 000,00			

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находятся в диапазоне от 19,26 руб./кв.м до 10 000,00 руб./кв.м. без учета корректировок.

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

8.5 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

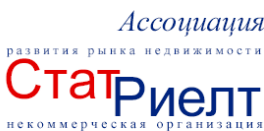
Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков влияют следующие ценообразующие факторы:

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

Корректировка на торг для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>)

>   statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-07-2024-goda



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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
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, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки 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 N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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



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

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2024 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:



Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

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

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

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

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,96	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,96	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,89	0,75
5	Для других целей	0,67	0,97	0,82
6	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет: • сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства; с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,74	0,94	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,46	0,34

https://statrielt.ru

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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

Корректировка на местоположение в пределах города для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.12.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

4) Назначение, вид разрешенного использования.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными 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», Нижний Новгород, 2022 г., табл.90.

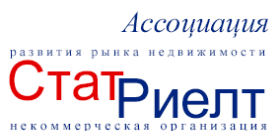
Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

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

Корректировка на форму и конфигурацию земельного участка вносится в соответствии с данными Ассоциации СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

> statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda



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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 11.07.2024 г.\)](#)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов; земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства; земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

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

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



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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/adjustment-the-area-2024>):

cepes-invest.com/handbook/comev24/adjustment-the-area-2024



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Назад к справочнику

Корректировка на отличие размера площадей

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2024 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{\text{об}} \div S_{\text{оо}})^{K_n}, \text{ где}$$

$S_{\text{оо}}$ - площадь объекта оценки;

$S_{\text{об}}$ - площадь объекта аналога;

K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.10	-0.09
Торговые	-0.07	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.12	-0.10
Складские	-0.09	-0.12	-0.11
Производственные	-0.09	-0.12	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.11	-0.09
Банковские	-0.07	-0.11	-0.09
Медицинские	-0.08	-0.10	-0.09
Общественного питания	-0.07	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.12	-0.11
Паркинг	-0.09	-0.12	-0.11
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.11	-0.2	-0.16
Категория: Земли населенных пунктов	-0.08	-0.15	-0.12
Категория: Земли промышленности	-0.11	-0.18	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.11	-0.25	-0.18
Категория: Земли лесного фонда	-0.11	-0.25	-0.18
Категория: Земли водного фонда	-0.11	-0.25	-0.18



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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>), корректирующие коэффициенты на снос ветхих зданий, строений и сооружений составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3532-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,83	0,98	0,92

Примечание:

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>), корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

9) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.126, стр. 318:

Таблица 126		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94
		0,95

8.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

4. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2024 г. стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в Лаишевском районе находится в диапазоне от 230 руб./кв. м до 4800 руб./кв. м.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 19,26 руб./кв.м. до 10 000 руб./кв.м.

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.

2. Тип: незастроенные земельные участки под коммерческую застройку.

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	13	17

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>

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

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

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства составляет 3-12 месяцев, при среднем значении 7 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.



9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

10.1 Порядок проведения оценочных работ

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

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

10.2 Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

10.2.1 Подходы к оценке земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке земельных участков.



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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Метод распределения - 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.



11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

11.1 Выбор объектов-аналогов

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Площадь, м²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	49774	44 796 600	900,00	28.06.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Цена указана за 1 сотку.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	земли населенных пунктов
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	48492	48 492 000	1000,00	11.07.2024	Арт. 69109295 Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте. Подъездные пути к участку благоустроены. В 50 метрах до участка газ и свет. Поможем в правильном межевании участка. Цена в объявлении указана за одну сотку. Рядом поселки Орёл, Сапуголи, Державино, Габишево, Лаишево, Матюшино. Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это: Профессиональное юридическое сопровождение сделки. Помощь в одобрении ипотеки. Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ". Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан. Ефремов Артём	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_izhs_4219256890	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Земли населённых пунктов

№ п/п	Местоположение	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено	44309	39 810 000	898,46	04.07.2024	Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе - рядом с озером - до Казани 30 мин - до Кремля 45 км По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г.Казань От собственника. Без комиссии.	https://www.avito. ru/laishevo/zemeln ye_uchastki/uchast ok_443_ga_izhs_4 088886337	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	Земли населённых пунктов

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

3. Выбор единицы сравнения

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3547-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>):

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3547-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

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

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,90	0,97	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,89	0,82

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

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

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

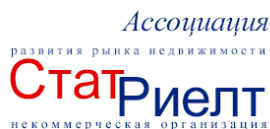
В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

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

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

По данным Ассоциации СтатРиелт на 01.07.2024 (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda>).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3542-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2024-goda



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

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,99	0,94	0,95	0,94	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,99	0,90	0,92	0,91	0,88
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,97	0,87	0,91	0,88	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к агломерационному объекту производства, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,63	0,92	0,78	0,85	0,79	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,95	0,88	0,92	0,89	0,86

Указанные скидки 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 N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

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

Корректировка на торг составляет -6% для земельных участков земель населенных пунктов под ИЖС, поскольку объекты аналоги земельные участки под ИЖС.

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы июнем-июлем 2024 г., дата оценки 24.07.2024 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает нормального срока экспозиции.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2024 г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>) срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемому, находится в интервале от 3 до 12 месяцев, среднее значение равно 7 месяцев.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	13	17

Примечания:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, Нижний Новгород, 2022 г.

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Таблица №11.2 Расчет корректировки на местоположение

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

Категория земель. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования (см. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 7). Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешено и на сельскохозяйственных землях, и на земле населённого пункта.

По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации»): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице». Таким образом корректировка по данному параметру не требуется.

Вид разрешенного использования Размер корректировки на вид разрешенного использования определялся по данным исследования Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г., стр. 239 в соответствии с таблицей:

**Корректирующие коэффициенты на функциональное
назначение для цен земельных участков,
расположенных в регионах городов с численностью
менее 1000 тыс. человек**

Таблица 90

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73		
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	под жилую застройку (СНТ, дачи)		0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения		0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Величина корректировки для всех аналогов составляет 0,66 или -34%

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

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением Справочника типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости - 2024 г. (<https://cepes-invest.com/handbook/comev24/adjustment-the-area-2024>):

cepes-invest.com/handbook/comev24/adjustment-the-area-2024



О системе Оплата Регистрация Вход в систему Меню

Скрыть меню

Назад к справочнику

Корректировка на отличие размера площадей

Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»
Онлайн-сервис АФОС

АФОС Справочник: оценка и экспертиза
Справочник типовых рыночных корректировок
для рынка недвижимости - 2024 г.

Автор - Барамзин Н.К.
Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.
Период применения корректировки - 2024 г. и 01.01.2025 г.
Регион применения: Российская Федерация
Область применения - для коммерческой недвижимости
Возможность модификации - допускается

Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная рыночная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$K_S = (S_{00} \div S_{0a})^{K_n}, \text{ где}$$

S_{00} - площадь объекта оценки;

S_{0a} - площадь объекта аналога;

K_n - коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки.

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл. 1.

Таблица 1

Коэффициент торможения для разных видов коммерческой недвижимости

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	-0.08	-0.10	-0.09
Торговые	-0.07	-0.11	-0.09
Бытовые помещения	-0.08	-0.12	-0.10
Складские	-0.09	-0.12	-0.11
Производственные	-0.09	-0.12	-0.11
Гостиничные	-0.07	-0.11	-0.09
Банковские	-0.07	-0.11	-0.09
Медицинские	-0.08	-0.10	-0.09
Общественного питания	-0.07	-0.11	-0.09
Сферы услуг	-0.08	-0.10	-0.09
Автосалоны с торговой, офисной и ремонтной зоной	-0.07	-0.12	-0.10
Автосервис	-0.09	-0.12	-0.11
Паркинг	-0.09	-0.12	-0.11
Категория: Земли сельскохозяйственного назначения	-0.11	-0.2	-0.16
Категория: Земли населенных пунктов	-0.08	-0.15	-0.12
Категория: Земли промышленности	-0.11	-0.18	-0.14
Категория: Земли особо охраняемых территорий и объектов	-0.11	-0.25	-0.18
Категория: Земли лесного фонда	-0.11	-0.25	-0.18
Категория: Земли водного фонда	-0.11	-0.25	-0.18

Таблица №11.3 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Общая площадь, кв.м	421 752,00	49 774,00	48 492,00	44 309,00
Коэффициент вариации	-0,15			
Коэффициент корректировки на площадь		0,73	0,72	0,71
Размер корректировки		-27,42	-27,71	-28,68



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

Корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.126, стр. 318:

Таблица 126			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

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

Поправка на форму и конфигурацию участка. Согласно данным Ассоциации СтатРиелт на 01.07.2024 (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости

СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявление

Мои объявления

База недвижимости

Статистика рынка

Для оценки

Оформление прав

Эксплуатация и ремонт

Анализ рынка

Компании на рынке

Отзывы и предложения

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)**

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Таблица 11.4 Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	А0	А1	А2	А3
	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
Цена сделки руб.	?	44 796 600,00	48 492 000,00	39 810 000,00
Цена сделки за 1 м², руб.	?	900	1 000	898
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-6,00	-6,00	-6,00
поправка, руб.		-54,00	-60,00	-53,91
с поправкой на торг, руб.		846,00	940,00	844,56
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.		846,00	940,00	844,56
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		846,00	940,00	844,56
Дата сделки	24.07.2024	28.06.2024	11.07.2024	04.07.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		846,00	940,00	844,56
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Рождественское сельское поселение, с Рождествено
статус населенного пункта	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты	прочие населенные пункты
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		846,00	940,00	844,56
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	А0	А1	А2	А3
с поправкой, руб.		846,00	940,00	844,56
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		846,00	940,00	844,56
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	Размещение домов индивидуальной жилой застройки	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
поправка, коэф-т		0,66	0,66	0,66
поправка, %		-34,00	-34,00	-34,00
поправка, руб.		-287,64	-319,60	-287,15
с поправкой, руб.		558,36	620,40	557,41
Конфигурация земельного участка	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		558,36	620,40	557,41
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		558,36	620,40	557,41
Площадь, м²	421 752,00	49 774,00	48 492,00	44 309,00
поправка на площадь, коэф.		0,73	0,72	0,71
поправка, %		-27,42	-27,71	-28,68
поправка, руб.		-153,13	-171,90	-159,86
с поправкой, руб.		405,23	448,50	397,55
Коэффициент вариации	6,59%	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.		
Валовая коррекция, руб.		-494,77	-551,50	-500,92

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Абсолютная валовая коррекция, %		67,42	67,71	68,68
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,01	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,34	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		136,10	150,00	131,07
Откорректированная стоимость 1 м ² , руб.	417			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	175 942 119			
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, руб.	175 942 100			



12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

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

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	не применялся	175 942 100	не применялся	175 942 100

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



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 24.07.2024г. округленно составляет:

**175 942 100 (Сто семьдесят пять миллионов девятьсот сорок две тысячи сто) рублей⁸,
а именно:**

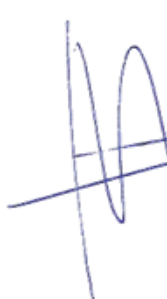
Таблица №13.1 Итоговая стоимость объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 421 752 кв.м., кадастровый номер 16:24:150301:1927; расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище.	421 752	175 942 100
	Итого:		175 942 100

Оценщик

 Е.А. Пестова

Директор ООО «КонТраст»

  Р.В. Ибрагимов

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



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.06.2024, поступившего на рассмотрение 17.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1927		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище		
Площадь:	421752 +/- 227		
Кадастровая стоимость, руб.:	1275884.15		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6617		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:682		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммаджанова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 23.12.2022 № 23/12-2022, дата завершения кадастровых работ: 10.07.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1927		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	транспорт, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Земельный участок				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25	
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2023 № 323 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: решение от 20.07.2022 № 2926 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении границ охранной зоны объекта газораспределительной сети на	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
		территории Лаишевского муниципального район Республики Татарстан от 27.05.2021 № 1653-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.07.2023; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:24:150301:1927-16/130/2023-1 24.07.2023 15:18:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.07.2023 15:18:15	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1927-16/130/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25		
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25		
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108		
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				инициалы, фамилия



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25	
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	93°47.2'	36.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	56°36.1'	92.47	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(9)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	116°47.2'	11.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	102°56.7'	34.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	88°14.3'	19.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	80°39.9'	14.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	213°27.2'	6.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	219°16.5'	25.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	75°0.8'	3.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	77°1.9'	3.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	39°9.5'	20.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	33°14.8'	10.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	81°23.0'	3.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	61°19.1'	38.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	58°22.7'	50.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	64°2.2'	42.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	129°47.7'	33.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	130°9.7'	154.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	130°9.7'	147.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.19			данные отсутствуют	16:24:150118:282	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	130°9.6'	251.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	130°9.8'	82.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	130°9.8'	63.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	268°7.1'	16.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	251°33.9'	0.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	250°52.0'	5.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	261°15.2'	3.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	246°5.4'	22.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	244°43.3'	3.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	245°34.3'	29.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	233°13.1'	25.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	225°0.0'	18.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	196°32.8'	28.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	200°50.9'	45.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	207°39.8'	42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	212°28.7'	57.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	223°31.0'	13.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	225°46.6'	62.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	230°19.9'	53.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	249°16.1'	26.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	251°33.9'	0.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	249°38.3'	10.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	263°3.4'	15.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	261°11.7'	37.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	265°43.6'	17.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	267°22.1'	47.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	79°18.6'	5.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
48	1.1.47	1.1.48	78°3.5'	24.41	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
49	1.1.48	1.1.49	75°2.3'	6	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
50	1.1.49	1.1.50	70°38.2'	2.93	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
51	1.1.50	1.1.51	68°6.2'	81.38	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности
инициалы, фамилия	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1927			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	68°6.5'	39.85	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
53	1.1.52	1.1.53	337°25.3'	60.4	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
54	1.1.53	1.1.54	337°9.9'	68.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
55	1.1.54	1.1.55	335°24.5'	11.82	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
56	1.1.55	1.1.56	234°29.8'	50.23	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
57	1.1.56	1.1.57	233°53.0'	152.84	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
58	1.1.57	1.1.58	147°44.0'	61.66	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
59	1.1.58	1.1.59	146°3.3'	15.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1848	адрес отсутствует
60	1.1.59	1.1.60	310°7.1'	744.26	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(9)	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	321°2.2'	34.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	60°52.0'	54.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	58°56.5'	39.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	44°46.9'	24.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	46°11.5'	70.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	29°50.9'	27.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	17°47.2'	18.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	17°47.9'	13.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.1	5°17.6'	19.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	полное наименование должности
инициалы, фамилия	



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	458079.62	1311046.23	Закрепление отсутствует	0.1
2	458077.2	1311082.8	Закрепление отсутствует	0.1
3	458128.1	1311160	Закрепление отсутствует	0.1
4	458122.9	1311170.3	Закрепление отсутствует	0.1
5	458115.2	1311203.8	Закрепление отсутствует	0.1
6	458115.8	1311223.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	458118.2	1311237.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	458112.6	1311234.2	Закрепление отсутствует	0.1
9	458092.68	1311217.91	Закрепление отсутствует	0.1
10	458093.55	1311221.16	Закрепление отсутствует	0.1
11	458094.31	1311224.46	Закрепление отсутствует	0.1
12	458110.2	1311237.4	Закрепление отсутствует	0.1
13	458119.2	1311243.3	Закрепление отсутствует	0.1
14	458119.7	1311246.6	Закрепление отсутствует	0.1
15	458138.3	1311280.6	Закрепление отсутствует	0.1
16	458164.9	1311323.8	Закрепление отсутствует	0.1
17	458183.35	1311361.69	Закрепление отсутствует	0.1
18	458161.6	1311387.8	Закрепление отсутствует	0.1
19	458062.02	1311505.8	Закрепление отсутствует	0.1
20	457966.79	1311618.64	Закрепление отсутствует	0.1
21	457804.36	1311811.12	Закрепление отсутствует	0.1
22	457751.36	1311873.92	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	

1	2	3	4	5
23	457710.15	1311922.75	Закрепление отсутствует	0.1
24	457709.6	1311906	Закрепление отсутствует	0.1
25	457709.3	1311905.1	Закрепление отсутствует	0.1
26	457707.6	1311900.2	Закрепление отсутствует	0.1
27	457707	1311896.3	Закрепление отсутствует	0.1
28	457698	1311876	Закрепление отсутствует	0.1
29	457696.3	1311872.4	Закрепление отсутствует	0.1
30	457683.9	1311845.1	Закрепление отсутствует	0.1
31	457668.5	1311824.5	Закрепление отсутствует	0.1
32	457655.5	1311811.5	Закрепление отсутствует	0.1
33	457627.9	1311803.3	Закрепление отсутствует	0.1
34	457585.1	1311787	Закрепление отсутствует	0.1
35	457547.9	1311767.5	Закрепление отсутствует	0.1
36	457499.2	1311736.5	Закрепление отсутствует	0.1
37	457489.3	1311727.1	Закрепление отсутствует	0.1
38	457445.6	1311682.2	Закрепление отсутствует	0.1
39	457411.6	1311641.2	Закрепление отсутствует	0.1
40	457402.1	1311616.1	Закрепление отсутствует	0.1
41	457402	1311615.8	Закрепление отсутствует	0.1
42	457398.4	1311606.1	Закрепление отсутствует	0.1
43	457396.5	1311590.5	Закрепление отсутствует	0.1
44	457390.8	1311553.7	Закрепление отсутствует	0.1
45	457389.5	1311536.3	Закрепление отсутствует	0.1
46	457387.33	1311489.08	Закрепление отсутствует	0.1
47	457388.44	1311494.96	Закрепление отсутствует	0.1
48	457393.49	1311518.84	Закрепление отсутствует	0.1
49	457395.04	1311524.64	Закрепление отсутствует	0.1
50	457396.01	1311527.4	Закрепление отсутствует	0.1
51	457426.36	1311602.91	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
1	2	3	4	5
52	457441.22	1311639.89	Закрепление отсутствует	0.1
53	457496.99	1311616.7	Закрепление отсутствует	0.1
54	457559.71	1311590.29	Закрепление отсутствует	0.1
55	457570.46	1311585.37	Закрепление отсутствует	0.1
56	457541.29	1311544.48	Закрепление отсутствует	0.1
57	457451.2	1311421.01	Закрепление отсутствует	0.1
58	457399.06	1311453.93	Закрепление отсутствует	0.1
59	457386.12	1311462.64	Закрепление отсутствует	0.1
60	457865.7	1310893.5	Закрепление отсутствует	0.1
61	457892.68	1310871.68	Закрепление отсутствует	0.1
62	457919.02	1310918.94	Закрепление отсутствует	0.1
63	457939.55	1310953.03	Закрепление отсутствует	0.1
64	457956.64	1310969.99	Закрепление отсутствует	0.1
65	458005.4	1311020.82	Закрепление отсутствует	0.1
66	458029.03	1311034.38	Закрепление отсутствует	0.1
67	458047.11	1311040.18	Закрепление отсутствует	0.1
68	458060.41	1311044.45	Закрепление отсутствует	0.1
1	458079.62	1311046.23	Закрепление отсутствует	0.1

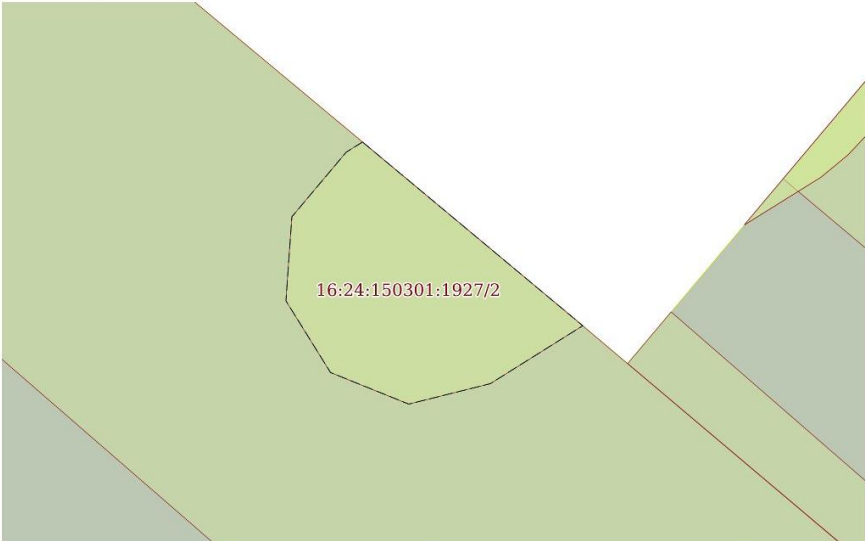
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

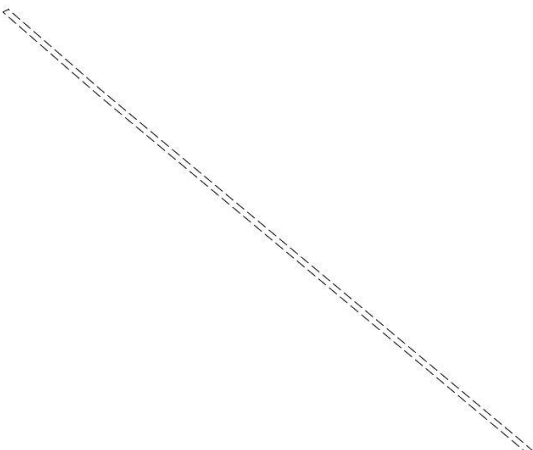
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/1	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/2	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:150301:1927/3	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:150301:1927/1	13970	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 28.02.2023 № 323 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.1673; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.117 ПС Юбилейная; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
16:24:150301:1927/2	80	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	

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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	

		пункте 2 Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегородивать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2062; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона сооружения ("Строительство централизованного архивохранилища Приволжского федерального округа, с. Столбище, Республика Татарстан". Система газоснабжения); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927	

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

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 25
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	458179.01	1311352.77	-	-
2	458183.35	1311361.69	-	-
3	458161.6	1311387.8	-	-
4	458062.02	1311505.8	-	-
5	458026.26	1311548.17	-	-
6	457709.82	1311912.84	-	-
7	457709.6	1311906	-	-
8	457709.3	1311905.1	-	-
9	457707.6	1311900.2	-	-
10	457707	1311896.3	-	-
11	457703.86	1311889.21	-	-
12	458165.72	1311356.94	-	-
13	458167.51	1311355.33	-	-
14	458169.24	1311354.34	-	-
15	458172.13	1311353.56	-	-
1	458179.01	1311352.77	-	-

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25				
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	458169.02	1311378.89	-	-
2	458161.6	1311387.8	-	-
3	458161.28	1311388.18	-	-
4	458158.84	1311384.28	-	-
5	458157.98	1311380.84	-	-
6	458159.31	1311377.54	-	-
7	458162.33	1311375.66	-	-
8	458165.87	1311375.91	-	-
9	458168.59	1311378.2	-	-
1	458169.02	1311378.89	-	-

			
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00BВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 25				
17.06.2024г. № КУВИ-001/2024-161619910				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1927		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1927/3				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	458171.04	1311336.4	-	-
2	458086.44	1311433.59	-	-
3	457900.25	1311656.7	-	-
4	457718.38	1311874.31	-	-
5	457704.45	1311890.54	-	-
6	457701.75	1311884.47	-	-
7	457713.8	1311870.44	-	-
8	457895.65	1311652.85	-	-
9	458081.87	1311429.7	-	-
10	458168.18	1311330.54	-	-
1	458171.04	1311336.4	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

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

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияЕкатерина - Разместить объявление

AvitoВсе категорииПоиск по объявлениямНайтиОренбург, район

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

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку

08:44

10:24 05.08.2024

Земельный участок

10:24 05.08.2024

Статус

ИЖС

Категория земель

Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)

Кадастровая стоимость

6 498 000,00 руб.

Площадь

497,7 кв. (отчетная площадь)

Адрес

Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, с. Никольское

Кадастровый номер

10:24 05.08.2024

Разрешение использования (ВРИ)

Для индивидуальной жилой застройки

ВРИ по документу

Разрешение на строительство индивидуальной жилой застройки

Дата определения КС

01.01.2025

Выкуп

План

Отчет

8 986 889-32-33

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Ильдар

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Экоклад -19,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 497,7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Скрыть карту

Сообщения

15:03 19.07.2024

Об участке

Площадь: 497,7 сот.

Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское

Скрыть карту

Сообщения

15:03 19.07.2024

90 000 ₽

181 ₽ за сотку

8 986 889-32-33

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Ильдар

Частное лицо

На Авито с октября 2012

Экоклад -19,3 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Цена указана за 1 сотку.

№ 2165038172 · 28 июня в 23:17 · 648 просмотров (+1 сегодня)

Пожалуйста

Пожоие объявления

Разместить объявление · Объявления · Помощь · Безопасность · Реклама на сайте · О компании · Карьера · Авито Журнал · Блог · Авито Польза · Мобильное приложение

Авито - сайт объявлений России. © ООО «КЕХ Екоммерс» 2007-2024. Правила Авито · Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете работу Авито с использованием рекламных технологий.

Сообщения

15:03 19.07.2024

82

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_izhs_4219256890

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияЕкатеринаРазместить объявление

Поиск по объявлениямНайти

Оренбург, район

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

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

Участок 4,9 га (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



100 000 ₽

204 ₽ за сотку

8 906 329-06-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «ОК»

Агентство

На Авито с февраля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ефремов Артём

Об участке

Площадь: 490 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, Лесхозовская ул.

Скрыть карту



Сообщения

15:03
19.07.2024

www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_49_ga_izhs_4219256890

Поиск по объявлениямНайти

Оренбург, район

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

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

Участок 4,9 га (ИЖС)

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку



100 000 ₽

204 ₽ за сотку

8 906 329-06-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «ОК»

Агентство

На Авито с февраля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ефремов Артём

Об участке

Площадь: 490 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, Лесхозовская ул.

Скрыть карту



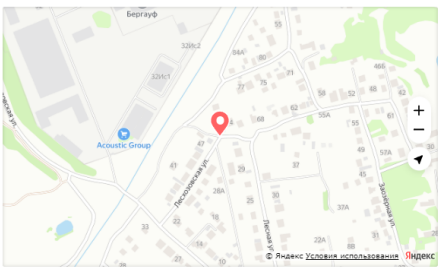
Сообщения

15:03
19.07.2024

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, Лесхозовская ул.

Скрыть карту



Описание

Арт. 69109295

Продаётся участок под ИЖС площадью 490 соток в живописном месте

Подъездные пути к участку благоустроены.

В 50 метрах до участка газ и свет.

Поможем в правильном межевании участка.

Цена в объявлении указана за одну сотку.

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

Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это:

Профессиональное юридическое сопровождение сделки

Помощь в одобрении ипотеки

Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ"

Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан

Сообщения

15:04
19.07.2024

Описание

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

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

Сотрудничество с Агентством Недвижимости "ОК" - это:

Профессиональное юридическое сопровождение сделки

Помощь в одобрении ипотеки

Строительство домов, ремонт квартир и домов под "ключ"

Участник Гильдии Риэлторов Республики Татарстан

Ефремов Артём

№ 4219256890 · 11 июля в 17:46 · 668 просмотров (+23 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

100 000 ₽

204 ₽ за сотку

8 906 329-06-31

Написать сообщение

Очистить

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «ОК»

Агентство

На Авито с февраля 2012 🏠

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ефремов Артём

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Полюс](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ ИКоммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#) [Оплата услуг на Авито](#) [Вы принимаете работу](#) [Авито использует рекомендательные технологии](#)

Сообщения

15:04
19.07.2024

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_443_ga_izhs_4088886337

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Мои объявленияЕкатеринаРазместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

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

Участок 4,43 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 443 сот.

Расстояние до центра города: 15 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Рождественское сельское поселение, д. Дятлово

Скрыть карту

39 810 000 ₽

89 865 ₽ за сотку

В ипотеку от 0т 179 668 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 987 211-71-99

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы

Агентство

На Авито с июля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Амплеева Эльза Николаевна

Сообщения

15:04
19.07.2024

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,
Рождественское сельское поселение, д. Дятлово

Скрыть карту

39 810 000 ₽

89 865 ₽ за сотку

В ипотеку от 0т 179 668 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 987 211-71-99

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы

Агентство

На Авито с июля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Амплеева Эльза Николаевна

Сообщения

15:04
19.07.2024

Описание

Продажа земельного участка (ИЖС) в Лаишевском районе

- рядом с озером
- до Казани 30 мин
- до Кремля 45 км

Газ, электричество, вода - скважина, асфальт.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза — Брокер по коммерческой недвижимости, «DiGroup — недвижимость и финансы», г. Казань

От собственника. Без комиссии.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
39 810 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
12 843 000 ₽	30 лет

- до Казани 50 мин

- до Кремля 45 км

Газ, электричество, вода - скважина, асфальт.

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

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли

39 810 000 Р

Стоимость дома

3 000 000 Р

Первый взнос

12 843 000 Р

Срок ипотеки

30 лет

Одна заявка в несколько банков



ВТБ

От 6%

От 179 668 Р



Альфа-банк

От 6%

От 179 668 Р



Росбанк

От 6%

От 179 668 Р



Банк ДОМ.РФ

От 6%

От 179 668 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4088886337 · 4 июля в 18:36 · 38 просмотров (+1 сегодня)

Покалывать

39 810 000 Р

89 865 Р за сотку

В ипотеку от 179 668 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 987 211-71-99

Написать сообщение

Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и
финансы
Агентство
На Авито с июля 2018



Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Амлеева Эльза Николаевна

Другие объявления компании



Сообщения





ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000031

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

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

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



Заседатель
Аттестационной комиссии
Протокол (протокол)

Город, Оренбург 2014

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01451



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037842-1

« 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пестовой Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

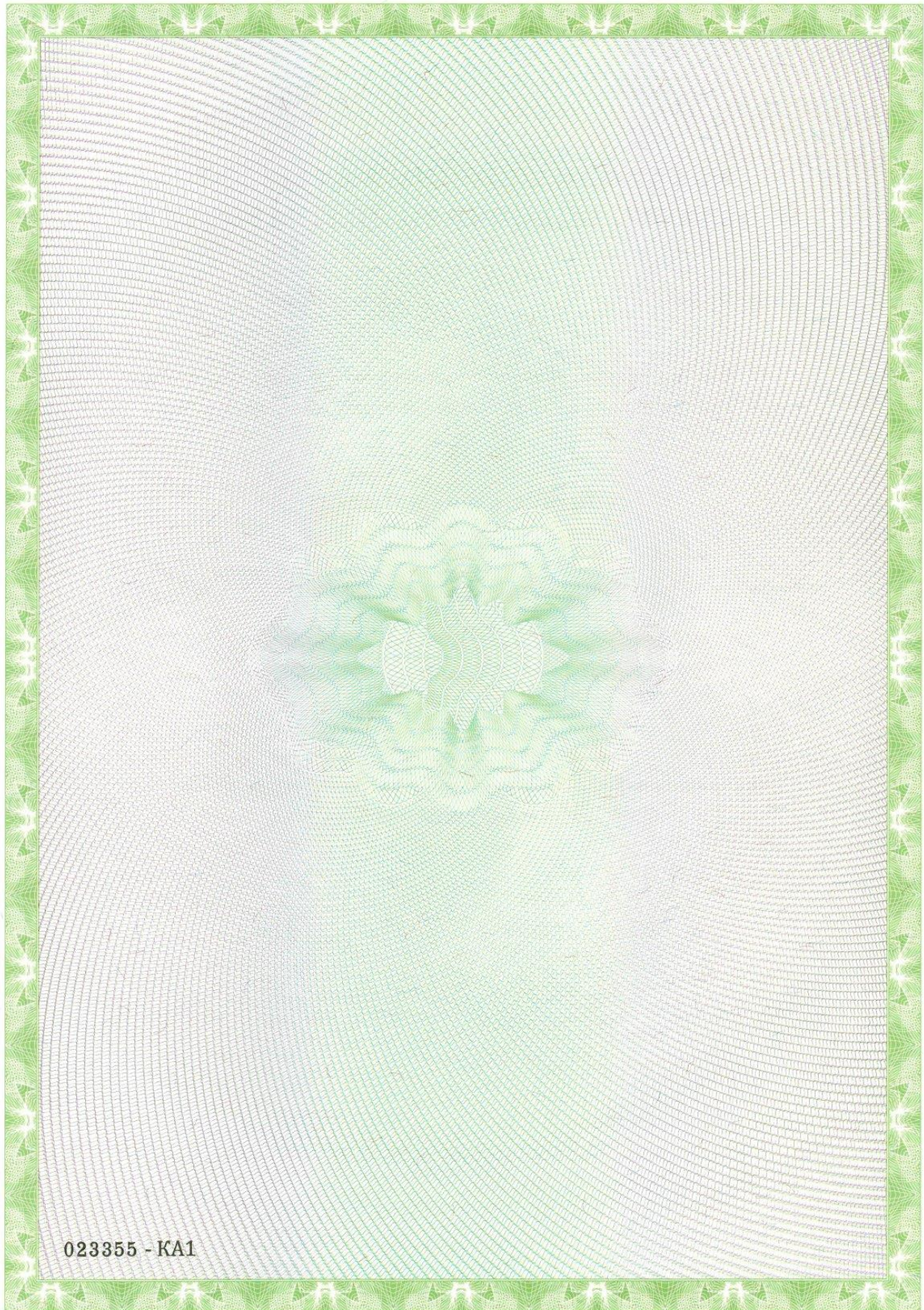
от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г. - 6/ 73 № 672.





РОСГОССТРАХ



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

г. Москва

«14» мая 2024г.

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

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

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

М.П.

(Морозов А.А.)





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



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 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования полиса. С упомянутыми
Правилами страхования оценщиков.

Страхователь:

М.П.

