

ОТЧЕТ № 5793

**об оценке справедливой стоимости земельного участка, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные
жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая
площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта:
Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 10.06.2026г.

Дата составления отчета: 10.06.2026г.

Казань 2026г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	42
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ	56

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №256 от 02.06.2026 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань.

Дата определения стоимости объекта оценки 10.06.2026 г.

Вид стоимости – справедливая стоимость.

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества по состоянию на 10.06.2026г. составляет:

414 592 000 (Четыреста четырнадцать миллионов пятьсот девяносто две тысячи) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	486 302	414 592 000

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

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

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

Директор ООО «КонТраст»



_____ Калимуллин Ф.М.

1.3 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: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость, согласно МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенному в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н. Согласно п. 15 МСФО (IFRS) 13, оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях. Согласно п. 31 МСФО (IFRS) 13, базовую предпосылку оценки устанавливает наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива.
Дата оценки	10.06.2026.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 10.06.2026.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления технического задания не установлено. 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)»

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

Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании материалов, предоставленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание №256 от 02.06.2026г к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	5793
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	10.06.2026г.
Дата составления отчета:	10.06.2026 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС – Горизонт» Ограничения (обременения): Доверительное управление

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Справедливая стоимость с учетом округления, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	1,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	486 302	не применялся	414 591 872	не применялся	414 592 000

Итоговая справедливая стоимость объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 10.06.2026г. составляет:

414 592 000 (Четыреста четырнадцать миллионов пятьсот девяносто две тысячи) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	486 302	414 592 000

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату

проведения оценки, специально оговоренную настоящим отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ 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 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 справедливой 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 определяемого вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

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

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

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

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

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

величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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.

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

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

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

7. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им 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 объектов, которая требует проведения специальных исследований.

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

11. 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.

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

13. Мнение Оценщика относительно определяемой 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.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно 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.

3.3. Ограничения оценки.

Оценка проводится без проведения осмотра на основании материалов, предоставленных Заказчиком.

4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 15.08.2002
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2876049513 от 03.09.2025г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2025г. по 01.10.2026г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили 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 № 922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «КонТраст» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

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. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

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

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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 настоя-

щего 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 части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Арендодатель — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет имущество арендатору за плату во временное пользование и владение. Сдавать в аренду имущество может только его собственник или лицо, уполномоченное на это собственником либо законом.

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между

оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписка из ЕГРН от 30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549

7.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

	Объект оценки №1
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань
кад.№	16:24:150303:715
площадь, кв.м.	486 302
адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань
категория	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность

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

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

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемого земельного участка не выявлены.

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемый земельный участок используется по назначению.

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписки из ЕГРН, земельный участок имеет обременение прав в виде доверительного управления.

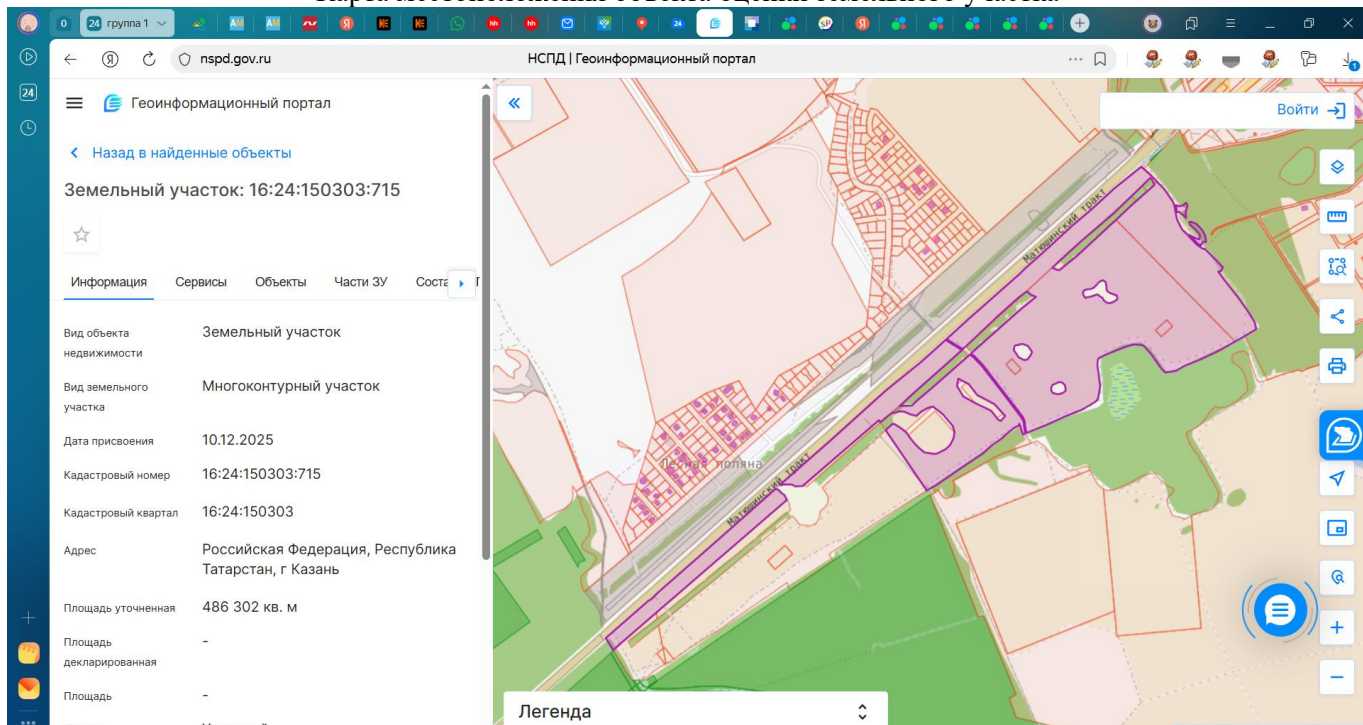
Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объект оценки, расположен по адресу Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

Карта местоположения объекта оценки земельного участка



<https://nspd.gov.ru>

7.4. Осмотр объекта оценки.

ФСО №7 - 5. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Оценка проводится без проведения осмотра на основании материалов, предоставленных Заказчиком.

Иными сведениями, влияющими на стоимость объектов 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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

		26/25	25/24		24/23	23/22
		1 кв.	2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.		214,26	+1,0	+4,9	+4,1
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.		42,6	-2,3	+8,4	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым), %	+1,5		+7,4	+8,2	+6,1

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-март 2026	Янв-март 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-0,7	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		+0,3	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	1,1	+0,2	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	2,9	-10,0	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	34,4	-20,4	+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	27,6	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.	6,8	-1,5	+7,8	Нет данных	Нет данных

	- промышленных, млн. кв.м.	1,6	+7,5	+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.	0,76	+18,0	+7,0	Нет данных	Нет данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.	2,37	-10,1	+34,3	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	1364,4	-3,4	-0,7	+0,4	-0,6
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	112,6	+0,6	-0,6	+6,3	+12,8
9.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	15,3	+3,6	+2,6	+7,2	+6,4
10.	Оборот общественного питания, трлн. руб. янв-фев	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
11.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	5,3	+3,3	+2,7	+3,3	+6,9
12.	Инфляция, %					
13.	- промышленная		-1,8	+1,9	+12,1	+4,0
14.	- потребительская		+5,9	+8,7	+9,5	+5,9
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,9	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		Янв-февр 2026	Янв-февр 26/25, %	25/24, %	24/23, %	23/22, %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.2026 , млрд.руб.	36,3	+4,6	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,6	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,4	0,0	в 2,1 раза	+47,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.03.2026 , трлн.руб.	149,1	+15,0	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	771,7	+13,7	+25,6	+2,0	-1,7
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-5,99	+57,2	в 1,75 раза		
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.04.2026г. , млрд. долл. США	61,1	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
21.	<u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 27.04.26г. , %	14,5	16,0	21,0	6,25
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	75,34	77,45	85,75	61,91
23.	Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent $\approx$ 0,87-0,90)	106,54	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

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

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота, при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге, видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к увеличению коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня механизации, автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать всё возрастающие внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Великобритании, Японии (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов. В условиях снижения военно-политического влияния стран Запада, при нарастающих международных конфликтах и падении мировой логистики Россия, обладая всей необходимой энергетикой и сырьём, имеет большие возможности длительно сохранять экономическую и политическую стабильность и возможности для роста экономики и благополучия населения.

Для решения текущих задач экономики российское государство принимает меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2025 года в России заключено **794 126** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **2 %** меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (**812 201**) (по субъектам РФ - см. приложение).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

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

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

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. При росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок. В 1 квартале 2026 года в условиях падения на 26,7% объемов ввода в эксплуатацию цены на новое жильё показали рост на 3,6% по сравнению с 4 кв. 2025 года.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Наблюдается стабилизация спроса и рост цен в 1 кв. 2026 года на 2,0%.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается некоторый рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, хранилища, здания для обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере роста экономики, социально-культурного развития общества, развития рынка недвижимости и строительных технологий будут предъявляться повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и разумный баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в денежно-кредитной политике, в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствовало бы восстановлению деловой активности общества, стабильности доходов бизнеса и населения, финансовому оздоровлению предприятий и росту внутренних инвестиций. Как следствие, это повлекло бы восстановление экономически обоснованного спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости. Но, учитывая денежно-кредитную нестабильность, высокую стоимость кредитов и рост задолженности организаций, высокий и длительный уровень инфляции и волатильности рубля, отсутствие перспектив инвестирования и развития производственного бизнеса в условиях закредитованности, рынок недвижимости сохраняется и развивается в основном как альтернатива сохранения сбережений и накоплений.

В этих условиях не ожидается повышения спроса и объема сделок при незначительном (на уровне инфляции) росте цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.05.2026 года.

Итоги социально-экономического развития республики за первые два месяца 2026 года

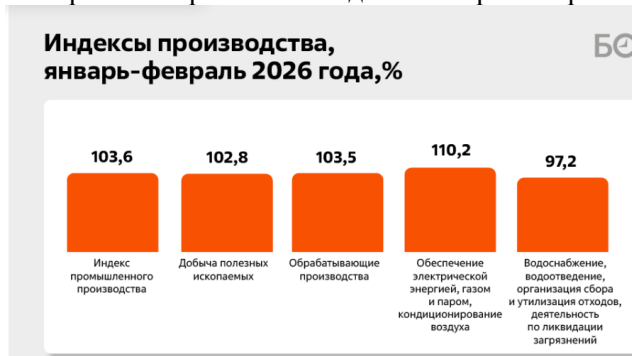
Промышленность России показала минус 0,8% за январь – февраль, 44 региона в «красной» зоне. Татарстан на этом фоне выглядит молодцом — плюс 3,6%. Казалось бы, наша республика вновь доказала свой статус локомотива: промышленность в плюсе, стройка не падает, а зарплаты растут быстрее, чем у соседей.

На пресс-конференции по итогам заседания совета директоров ЦБ глава регулятора Эльвира Набиуллина заявила, что экономическая активность в РФ в I квартале 2026-го складывается ниже прогноза Банка России. И действительно, в России промышленность перестала расти — по итогам января – февраля текущего года Росстат фиксирует уже даже хоть и незначительную, но отрицательную динамику в 0,8%. Спад промышленности зафиксирован в 44 регионах страны, аналогичная ситуация в нефтедобывающих субъектах. Татарстан на этом фоне демонстрирует рост показателя развития промышленности, однако

динамика не самая лучшая в стране.

Согласно отчету о социально-экономическом положении республики за январь – февраль 2026 года, промышленное производство в Татарстане выросло на 3,6% к прошлогоднему уровню. В рамках ПФО, где ИПП упал на 0,7 п. п. до 99,3%, это хороший показатель. Однако есть и те, у кого эти показатели лучше.

Если брать ПФО, то выше Татарстана, что сейчас добавляет радости нашим вечно конкурирующим соседям, находится Башкортостан, который смог нарастить свою промышленность на 5%. В целом по России Татарстан занял 22-е место в рейтинге регионов по динамике роста промышленного производства.



Если говорить о Татарстане, то в сводном ИПП три из четырех индексов показали положительную динамику. В части водоснабжения ИПП снизился до 97,2%, обеспечение электроэнергией выросло на 10,2%, добыча полезных ископаемых прибавила 2,8%, обрабатывающие производства — 3,5%.

Странная ситуация происходит с показателями роста ИПП в части добычи полезных ископаемых. Понятно, что в Татарстане это нефть. В феврале 2026-го страны, входящие в ОПЕК+ и добровольно сокращающие добычу нефти, увеличили производство на 333 тыс. баррелей в сутки (б/с), добывая на 189 тыс. б/с больше, чем было предусмотрено планом с учетом компенсационных мер. Однако это не коснулось России, которая в феврале недовыполнила квоту на 390 тыс. б/с. Также нельзя не обратить внимание на стоимость нефти, по которой она продавалась в январе – феврале 2026-го. В январе текущего года Urals в порту Приморска продавалась в среднем за \$40,06 за баррель, а в феврале — за \$42,8 за баррель. Год назад — в феврале 2025-го — стоимость Urals в порту Приморска составляла \$59,88 за баррель.

На фоне этого объем отгруженных товаров собственного производства в части полезных ископаемых сократился на 42,2%. Если в январе – феврале нефтяные компании Татарстана отгрузили продукции на 162,5 млрд рублей, то в аналогичном периоде текущего года — 93,8 млрд рублей.

Промышленность тянет сырьевой сектор на фоне падения переработки. Обрабатывающая промышленность за год выросла на 3,6%. Здесь относительно ощутимый годовой рост сохраняется за счет 2–3 отраслей (производство лекарств, электрического оборудования и химия), но и там он существенно замедлился по сравнению с прошлым годом.

Рост в денежном выражении оказался менее динамичным. Отгрузка продукции, выпущенной промпредприятиями Татарстана, составила 100,4%, или 696,6 млрд рублей. Наибольший удельный вес в общем объеме — это производство кокса и нефтепродуктов — 22,7%, производство химических веществ и химических продуктов — 8,7%, производство пищевых продуктов — 6,7%.

Серьезно повлияло на итоговый ИПП в Татарстане и значительное снижение производства автотранспортных средств. По итогам января – февраля 2026 года производители автотранспортных средств снизили объемы производства на 31,8%. Если брать в количественном выражении, то за первые два месяца в Татарстане было выпущено 5 597 грузовых автомобилей, что на треть, или на 33,1%, меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года, когда их было выпущено 8 330 единиц. Отгрузка по данному направлению просела на 22,7% до 45,4 млрд рублей.

Здесь же отмечаем и просевшее в январе – феврале на 26,5% по сравнению с теми же месяцами 2025-го производство резиновых и пластмассовых изделий. Производство резиновых изделий сократилось на 20,4%, где 11,9% показало падение производства резиновых смесей, до 2,4 тыс. т, изделий из пластмасс — на 30,2%. Отгрузка по данной товарной категории за год снизилась почти на четверть, или на 24,5%, до 30,4 млрд рублей.

Оказали сильную поддержку республиканской промышленности нефтепереработчики, которые нарастили производство кокса и нефтепродуктов на 5,2%. Однако в реализации им «повезло» меньше. Отгрузка нефтепродуктов за этот же период снизилась на 8% до 194 млрд рублей.

Производители химических веществ и химических продуктов нарастили объем производства на 8,4%, из которых 2,6% — это рост производства пластмасс в первичных формах (307 тыс. т). С одним «но»:

значительный рост на себя взял январь. Тогда как в феврале 2026-го по сравнению с февралем 2025-го химическое производство упало на 13,2%. Упавшие по сравнению с прошлым годом цены на химические продукты не позволили заработать в этом году больше. Отгрузка продукции снизилась до 74,3 млрд рублей, что меньше на 28,7% показателей аналогичного периода прошлого года.

Холодная зима благоприятно повлияла на работу генерирующих компаний. По итогам января – февраля ИПП в данном направлении увеличился на 10,2%. Выросшая генерация тепловых и электроэнергетических ресурсов на фоне увеличившихся с 1 января тарифов привела к тому, что отгрузка в денежном выражении стала больше на 20,1% в части распределения электроэнергии и на 18% — в части теплоснабжения.

Строительный сектор — показатель общего состояния экономики. Если стройка встает, то это затрагивает очень много процессов. На фоне общероссийского спада строительства (минус 15%) Татарстан сохранил объемы работ на уровне прошлого года. В ПФО объем строительных работ просел на 11,7%. Рост в Татарстане составил всего 0,1%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе – феврале 2026-го составил 67 млрд рублей.

При этом объем работ, выполненных крупными и средними организациями, просел почти на 23%. В части строительства жилых и нежилых зданий просадка составила 38,7%, строительства инженерных сооружений — 24,3%, отделочные работы снизились на 80%.

Что касается жилищного строительства, то в январе – феврале 2026 года в республике было введено 1,1 млн. кв. м общей площади жилья, что составило 104% к уровню января – февраля 2025-го. В эксплуатацию было сдано 8 015 квартир общей площадью 408,5 тыс. кв. метров.

Т. е. жилья ввели больше, а объем работ не изменился. Как так? Ответ прост: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Население строит само себе — было построено свыше 5,3 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 728,1 тыс. кв. м, что составляет 64,1% от общей площади жилья, введенного в республике. Деньги не проходят через балансы крупных подрядчиков, отсюда и стагнация официального объема работ.

В доходах населения — традиционный татарстанский оптимизм. Средняя зарплата в январе 2026 года составила почти 92,5 тыс. рублей (РФ — 103,6 тыс., ПФО — 78,7 тыс. рублей). Рост зарплаты — 16,8% (номинальная) и 9,2% (реальная). Это лучший темп в ПФО.

Но есть нюанс. Оборот розничной торговли увеличился лишь на 0,4%, и это на фоне того, что цены за год выросли на 6,86%. Годовая инфляция выше, чем в Приволжском федеральном округе (6,53%) и в целом по стране (5,91%). При этом цены на продовольственные товары за год выросли на 7,26%, на непродовольственные — на 2,61%. Больше всего подскочили в цене услуги (плюс 11,76%). При этом жилищные услуги прибавили 11,1%, коммунальные — 7,4%.

Слабая динамика оборота торговли говорит о том, что у татарстанцев произошло перераспределение расходов, а также указывает на сберегательную модель поведения населения, несмотря на рост зарплат. Это общероссийская тенденция, но в РТ она выражена слабее, чем в среднем по РФ.

Республика заняла 9-е место среди регионов ПФО по динамике показателя прибыльности предприятий среднего и крупного бизнеса, правда, динамика отрицательная. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убытки) крупных и средних компаний Татарстана в январе 2026 года составил 45,7 млрд рублей. Это на 40,1% меньше показателя аналогичного периода 2025-го. 68,8% организаций получили прибыль в размере 70,1 млрд рублей, 31,2% — убыток на сумму 24,3 млрд рублей. В январе 2025-го прибыльными были 73% организаций, тогда они получили маржу на 90,4 млрд рублей, а 27% убыточных показали минус в 20,5 млрд рублей.

Снижение прибыли «повело» за собой уменьшение поступлений налогов в консолидированный бюджет. Если в начале 2025-го татарстанские компании перечислили 104,8 млрд рублей в виде налогов и сборов, то в этом году — 96,3 млрд рублей, из которых 68,5 млрд рублей ушло в федеральный бюджет, а 27,8 млрд — в региональный.

Параллельно с этим растет и совокупная задолженность по налогам и сборам татарстанских компаний перед бюджетом. На 1 февраля 2026-го сумма задолженности составила 57,6 млрд рублей, тогда как год назад было 49,1 млрд рублей. Причем если в 2025-м недоимка составляла 18,6 млрд рублей, то в 2026-м — 22,8 миллиарда.

Источник: <https://www.business-gazeta.ru/article/699297>

На основании анализа приведенной информации можно сделать вывод о том, что влияния социально-экономической и политической обстановки в РФ и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки не выявлено.

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

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

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

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

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

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

Рассматриваемый в данном Отчете земельный участок относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки

показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

Таблица 8.1 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	462 500	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться. Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ DMGVSeUdsQUtiSWFOMzZEljti9Pa7i1T8AAA A
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ xVVZpM0MzMzWEFsczgzOUG1Mjti9U4ARQD8A AAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	44 200	33 000 000	747	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Куюковское сельское поселение	112 800,00	55 000 000	488	Номер объекта: 539138. ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ УЧАСТОК НА БЕРЕГУ РЕКИ МЁША Первая береговая линии площадью: 1 128 СОТОК Ваше идеальное место ! Живописный вид, на берегу реки. Премияльная локация для создания фамильной усадьбы или загородной резиденции. Идеальное место для строительства загородного клуба, посёлка - с рыбалкой, отдыхом на природе. Категория земли: ИЖС ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ НАИБОЛЕЕ ВЫГОДНЫХ УСЛОВИЙ ЗВОНИТЕ!!!	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1128_ga_izhs_8117591761?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJ sb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2 OiJFdDdGSDZCUG5ZOWptcFVnIjti9lAG1BD8 AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	64 000	35 000 000	547	Участок ИЖС, для инвестора . Участок находится в Державино. 6,4 гектара. Лаишевский район республика Татарстан- одно из самых перспективных направлений для строительства коттеджного посёлка. Цены в этом направлении только растут. Рядом живописное озеро , лес. Коммуникации рядом , на участок не заходили . Асфальтовая дорога . также рассматриваю обмен на недвижимость	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_8027982053?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600	8 844 000	650	Продаются участки в Лаишевском районе, с. Пелёва. Цена указана за все участки. Можно приобрести по отдельности.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
ление				Кадастровый номер: 16:24:030201:138 Цена - 700 000 руб. Звоните в любое время.	b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyZEVrZng4emhCdkdpVGdSIj9o9rvRj8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtzOjE2OjIjDMGVSeUdsQUtiSWFOMzZElj9Pa71iT8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский район, д. Полянка	50 720	49 999 999	986	Арт. 134312577 Продам земельный участок площадью 5 гектаров в развитом и обжитом месте Лаишевского района - селе Малые Елги Лаишевского района. Доброжелательное соседство, безопасное местоположение, уютные улицы села - отличное место для жизни или в качестве инвестиций. Участок прямоугольной формы - прекрасно подойдет для строительства жилых домов. Все необходимые коммуникации также есть: газ, вода, электричество. Документы готовы к сделке. Удобные подъездные пути, автобусная остановка, магазины в пешей доступности. Рядом Именьково, Полянка, Шуран, к/п Именьковское, к/п Светлый берег, Сорочьи Горы, Именьковское.Звоните и записывайтесь на просмотр!	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_2076753060
Республика Татарстан, Лаишевский район, д. Полянка	50 720	49 999 999	986	Арт. 134312577 Продам земельный участок площадью 5 гектаров в развитом и обжитом месте Лаишевского района - селе Малые Елги Лаишевского района. Доброжелательное соседство, безопасное местоположение, уютные улицы села - отличное место для жизни или в качестве инвестиций. Участок прямоугольной формы - прекрасно подойдет для строительства жилых домов. Все необходимые коммуникации также есть: газ, вода, электричество. Документы готовы к сделке. Удобные подъездные пути, автобусная остановка, магазины в пешей доступности. Рядом Именьково, Полянка, Шуран, к/п Именьковское, к/п Светлый берег, Сорочьи Горы, Именьковское.Звоните и записывайтесь на просмотр!	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_2076753060
Республика Татарстан, Рыбно-Слободский р-н, Троицко-Урайское сельское поселение	468 000	220 000 000	470	Уникальное предложение в Рыбно-Слободском муниципальном районе Республики Татарстан. 4 участка категории ИЖС, общей площадью 46,8 га, в прекрасном месте, идеальном для строительства коттеджного поселка, базы отдыха или загородного дома. Или иного использования на усмотрение покупателя. Удивительный природный ландшафт.С высокого крутого берега открывается живописный вид на Каму и острова ее бассейна.Коммуникации проходят по границе участка.Со стороны ЭПУ САБЫГАЗ имеется заключение о возможности газификации.1 ЧАС 20 МИНУТ ДО КАЗАНИ, 29 КМ ОТ ТРАССЫ М7 Кадастровые номера участков: 16:34:210801:121 16:34:210801:120 16:34:210701:10 16:34:210701:11 Предложение: 100% в капитале ООО с единственным участником, владеющим данной землей;	https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_468_ga_izhs_4081578639?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjtzOjE2OjIjYk1NRkg1bGnmQWRmZnp2Ij9EKMklz8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800	43 920 000	882	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. - Электроэнергия, газ, вода на границе участка. - Без обременений, без долгов, в собственности более 5 лет. - Идеальное предложение для застройщиков. - 27.02.2026г. утвержден генеральный план муниципального образования "Никольское сельское поселение". - Осталось размежевать на участки и строить и строить и строить.... - Готов рассмотреть варианты обмена на коммерческую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVWZpM0MzWEFscz0UG1MIjt9U4ARQD8AAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение	324 600	870 000 000	2 680	От Собственника!!! Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:4784, расположенный в РТ, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с Песчаные Ковали. Категория земель: Земли населенных пунктов; ВРИ : Земельные участки (территории) общего пользования (с возможностью перевода в ИЖС) Звоните, пишите	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3246_ga_izhs_7848193731?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVbVz0c3VMcnhdWUwdTRRIjt9o2UVOD8AAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево	285000	700 000 000	2 456	Выставлен участок на продажу, находящийся по адресу село Тетеево, Нармонское сельское поселение, Лаишевский район, Республика Татарстан (Татарстан). Участок 28.5 гектаров. Вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка- Индивидуальное Жилищное Строительство (ИЖС). Имеется план планировки участка Участки на продажу закрашены красным цветом. При более детальном рассмотрении прикладывается сам файл плана планировки и видеозаписи с дронов.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQsef2QfAAAA

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство, в районах Республики Татарстан и в пригороде г.Казань, по состоянию на дату оценки, колеблется от 470 руб./кв.м. до 2680 руб./кв.м. (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

8.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.2 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.²

Таблица 8.3 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

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

² Источник: <https://бюрооценки35.pdf/poleznaya-informaciya>

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

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

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. 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, г.Казань

2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).

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, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рп ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	4	3	4	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	9	5	4	5	7
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	8	23	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	25	17	14	17	25

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

1.Типичный срок экспозиции составляет 2-8 месяцев, при среднем значении 4 месяца.

2.Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая

доступность с любой стороны дорожного движения.

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок расположен на границе с. Столбище. Большинство пограничных земельных участков с разрешенным использованием - Для индивидуального жилищного строительства.

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

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

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.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
- Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

10.2. Обзор подходов к оценке

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

10.2.1. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

10.2.2. Затратный подход

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

Определение справедливой стоимости земельных участков основывается на следующих принципах.

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

Принцип спроса и предложения — справедливая стоимость земельных участков складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

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

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — справедливая стоимость земельных участков не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

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

Принцип ожидания — величина справедливой стоимости земельных участков зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина справедливой стоимости земельных участков зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

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

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

оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

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

Принцип наиболее эффективного использования — справедливая стоимость земельных участков определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

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

Величина справедливой стоимости земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

10.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

•

Таблица 10.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

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

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

10.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п.2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

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

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

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

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельного участка применялся метод сравнения продаж.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельных участков методом сравнительного анализа продаж

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

При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» о том, что в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Оценщик, исходя из объема и качества информации о технических характеристиках объекта оценки, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет справедливой стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации, надежности и существенности для цели, оценки Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в

расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

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

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Республики Татарстан).
- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

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

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

Таблица 11.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
1	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	462 500	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAwEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000	56 400 000	1 410	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться. Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4sIAAAwEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMGVSeUdsQUtiSWFOMzZEjti9Pa7iT8AAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAIAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh5b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVVZpM0MzWEFsczgzOUG1MIjt9U4ARQD8AAAA

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод

трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

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

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

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

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

С_{ос} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.
3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия.», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 353. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,1%	9,4%	10,9%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,8%	8,2%	9,5%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,3%	12,3%	14,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	7,9%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,7%	11,7%	13,8%

Корректировка для объектов-аналогов принята на уровне среднего значения для земельных участков под жилую застройку -8,7%

Дата сделки/предложения.

Корректировка не применяется, с даты предложения прошло не более 8 месяцев, корректировка не применяется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения. Корректировка применяется по данным «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Таблица 18. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,19	1,33	1,60	1,93
	II	0,84	1,00	1,12	1,35	1,63
	III	0,75	0,89	1,00	1,20	1,45
	IV	0,63	0,74	0,83	1,00	1,21
	V	0,52	0,61	0,69	0,83	1,00

Таблица 11.2 Расчет корректировки на местоположение

Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Расстояние до областного центра	областной центр	населенные пункты в ближайших окрестностях оц	населенные пункты в ближайших окрестностях оц	населенные пункты в ближайших окрестностях оц
Зона	I	II	II	II
поправка коэф-т		1,19	1,19	1,19
поправка, %		19,00	19,00	19,00

Площадь.

Корректировка определена на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород, 2025 г.

Земельные участки под жилую застройку

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал



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

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения -0,16.

Таблица 11.3 Расчет корректировки на площадь

Площадь, м2	486 302,00	462 500,00	40 000,00	49 774,00
поправка на площадь, коэф.	-0,160	0,99	0,67	0,69
поправка, %		-0,80	-32,95	-30,56

Конфигурация, форма земельного участка

Корректировка определена на основании данных сайта СтатРиэлт

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного 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 или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 неправильной или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подпитываемые, расположенные в балке, овраге или в подпитываемой 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***	0,73	0,92	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,20	1,11
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

Объект-аналог №2 расположен вдоль реки, применяется корректировка $=1/1,18 = 0,85$

По остальным элементам сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

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

Таблица 11.4. Расчет стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		А3
	А0	А1	А2	
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Цена сделки руб.	?	400 000 000	56 400 000	44 600 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	864,86	1 410,00	896,05
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,7	-8,7	-8,7
поправка, руб.		-75,24	-122,67	-77,96
с поправкой на торг, руб.		789,62	1 287,33	818,09
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.		789,62	1 287,33	818,09
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		789,62	1 287,33	818,09
Дата сделки	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		789,62	1 287,33	818,09
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190501, з/у 1232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Расстояние до областного центра	областной центр	населенные пункты в ближайших окрестностях оц	населенные пункты в ближайших окрестностях оц	населенные пункты в ближайших окрестностях оц
Зона	I	II	II	II
поправка коэф-т		1,19	1,19	1,19
поправка, %		19,00	19,00	19,00
поправка, руб.		150	245	155
с поправкой, руб.		939,65	1 531,92	973,53
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
с поправкой, руб.		939,65	1 531,92	973,53
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
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.		939,65	1 531,92	973,53
Площадь, м2	486 302,00	462 500,00	40 000,00	49 774,00
поправка на площадь, коэф.	-0,160	0,99	0,67	0,69
поправка, %		-0,80	-32,95	-30,56
поправка, руб.		-7,51	-504,71	-297,50
с поправкой, руб.		932,14	1 027,22	676,03
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0	0	0,00
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		932	1 027	676
Расположение повышающее стоимость	нет	нет	близ реки	нет
поправка, коэф-т	1	1	0,85	1
поправка, %		0,00	-15,25	0,00
поправка, руб.		0,00	-156,69	0,00
с поправкой, руб.		932,1	870,5	676,0
Валовая коррекция, руб.		67,3	-539,5	-220,0
Абсолютная валовая коррекция, %		28,5	75,9	58,3
Обратная величина валовой коррекции	0,065	0,035	0,013	0,017
Вес при согласовании	1,000	0,536	0,201	0,262



Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
вклад в итоговую стоимость, руб.		499,891	175,296	177,353
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	853			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	414 591 872			

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 10.06.2026г. округленно составляет: **414 591 872 руб.**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, его вес составляет 100%.

Таблица 12.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода			Справедливая стоимость с учетом округления, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	1,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	486 302	не применялся	414 591 872	не применялся	414 592 000

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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки, составляет на дату оценки 10.06.2026г с учетом округления составляет:

414 592 000 (Четыреста четырнадцать миллионов пятьсот девяносто две тысячи) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 486 302 кв. м. кадастровый номер 16:24:150303:715; адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань	486 302	414 592 000

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

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



 Носова И.П.

_____ Калимуллин Ф.М.

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

- 1.ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- 2.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)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
- 3.Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- 4.Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.
- 5.Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 6.«Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.
- 7.«Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- 8.В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- 9."Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- 10.«Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- 11.Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
- 12.Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
- 13.Найденев Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
- 14.Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- 15.Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
- 16.Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
- 17.«Справочник оценщика недвижимости-2025. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
- 18.«Справочник оценщика недвижимости-2025. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г.
19. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
- 20.Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.04.2026, поступившего на рассмотрение 30.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:	16:24:150303:715		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150303		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, г Казань		
Площадь:	486302 +/- 244		
Кадастровая стоимость, руб.:	1018465050.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150303:227; 16:24:150303:229; 16:24:150303:266; 16:24:150303:267; 16:24:150303:265		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)		
Сведения о кадастровом инженере:	Хасаншин Радик Равильевич, № 29701, в Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», СНИЛС 048-479-851 16, договор на выполнение кадастровых работ от 28.10.2025 № 28/10-2025, дата завершения кадастровых работ: 28.10.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

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

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, 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 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Лист 3

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
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 государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		

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

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 5 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 106592.59 кв.м, 2 - 345806.76 кв.м, 3 - 860.51 кв.м, 4 - 1447.04 кв.м, 5 - 31595.53 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.12.2025; реквизиты документа-основания: справка о балансовой принадлежности объектов ГКУ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" от 18.11.2022 № б/н выдан: ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" ; свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 серия: 16-АН № 158811 выдан: Управление Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.12.2025; 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 10.12.2025; 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 10.12.2025; 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,	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
		предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.12.2025; 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 10.12.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890	

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

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

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:715-16/203/2025-1 10.12.2025 15:04:01
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:		10.12.2025 15:04:01
	номер государственной регистрации:		16:24:150303:715-16/203/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.08.2018 по 01.02.2030
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "АК БАРС Капитал", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

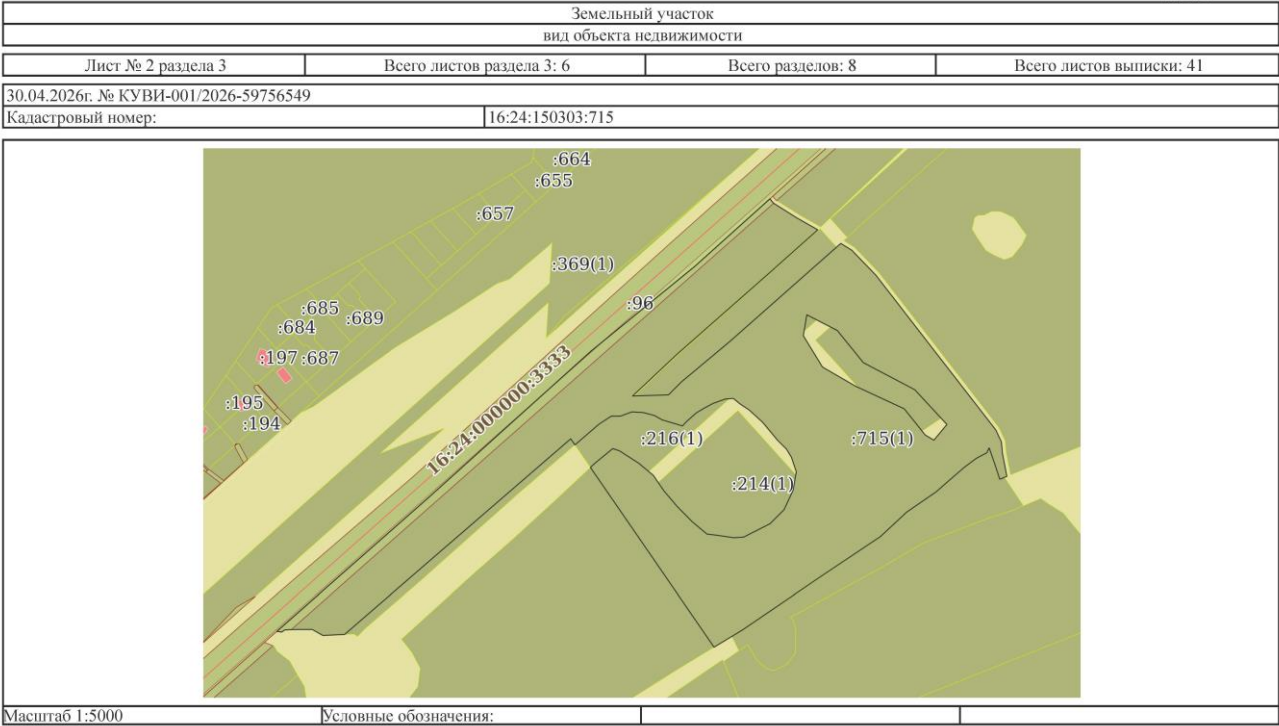
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41		
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549		
Кадастровый номер:		16:24:150303:715
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры 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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
Масштаб 1:8000		Условные обозначения:	

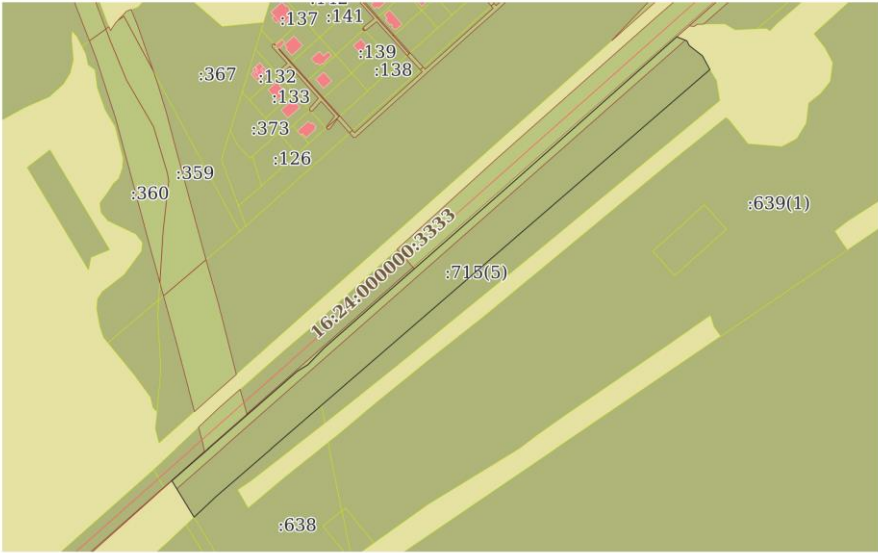
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3	Всего листов раздела 3: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
Масштаб 1:800		Условные обозначения:	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 3	Всего листов раздела 3: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
			
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
РОСКАДАСТР			
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	48°57.8'	172.83	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	58°27.0'	13.07	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	44°0.4'	24.05	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	48°44.5'	263.53	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	48°24.3'	225.62	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	111°33.4'	11.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	153°26.1'	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	127°47.8'	17.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	149°16.7'	2.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	151°41.0'	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	229°10.8'	679.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	16:24:150303:639(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	226°46.8'	30.96	данные отсутствуют	16:24:150303:638	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.1	328°37.3'	44.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.13			данные отсутствуют	16:24:000000:7121(1)	данные отсутствуют
16	2.1.1	2.1.2	122°0.3'	10.38	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
17	2.1.2	2.1.3	113°40.9'	6.22	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
18	2.1.3	2.1.4	110°53.2'	16.27	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
19	2.1.4	2.1.5	16°45.8'	8.67	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
20	2.1.5	2.1.6	355°6.1'	7.03	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
21	2.1.6	2.1.7	318°48.8'	20.2	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
22	2.1.7	2.1.8	311°39.2'	23.02	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	2.1.8	2.1.9	343°2.7'	8.57	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
24	2.1.9	2.1.10	84°33.6'	6.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
25	2.1.10	2.1.11	111°19.6'	15.67	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
26	2.1.11	2.1.12	134°48.2'	20.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
27	2.1.12	2.1.13	141°20.4'	12.17	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
28	2.1.13	2.1.14	155°46.3'	15.35	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
29	2.1.14	2.1.15	167°9.1'	11.69	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
30	2.1.15	2.1.16	180°0.0'	7	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
31	2.1.16	2.1.17	274°49.3'	8.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
32	2.1.17	2.1.18	215°17.6'	10.9	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
33	2.1.18	2.1.19	201°32.5'	4.09	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
34	2.1.19	2.1.20	308°39.6'	13.45	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
35	2.1.20	2.1.1	316°3.0'	34.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
36	3.1.1	3.1.2	90°0.0'	1.7	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
37	3.1.2	3.1.3	109°24.4'	9.33	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
38	3.1.3	3.1.4	82°19.3'	8.98	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
39	3.1.4	3.1.5	52°35.7'	6.42	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
40	3.1.5	3.1.6	55°31.3'	10.07	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
41	3.1.6	3.1.7	155°24.0'	9.13	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
42	3.1.7	3.1.8	192°9.1'	21.38	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
43	3.1.8	3.1.9	177°50.0'	18.51	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
44	3.1.9	3.1.10	319°8.1'	11.77	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
45	3.1.10	3.1.11	309°45.2'	13.92	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
46	3.1.11	3.1.12	284°18.0'	5.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
47	3.1.12	3.1.13	260°32.3'	4.87	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
48	3.1.13	3.1.14	350°1.9'	16.75	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
49	3.1.14	3.1.1	342°53.8'	5.44	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
50	4.1.1	4.1.2	231°33.7'	31.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	4.1.2	4.1.3	228°24.1'	94.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
52	4.1.3	4.1.4	226°30.5'	140.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	4.1.4	4.1.5	299°34.1'	25.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	4.1.5	4.1.6	302°11.7'	28.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	4.1.6	4.1.7	321°22.4'	5.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	4.1.7	4.1.8	48°33.3'	89.29	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
57	4.1.8	4.1.9	48°21.9'	207.33	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
58	4.1.9	4.1.10	45°8.9'	21.82	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
59	4.1.10	4.1.11	48°6.7'	107.22	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
60	4.1.11	4.1.12	47°27.8'	95.27	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
61	4.1.12	4.1.13	49°25.9'	73.48	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
62	4.1.13	4.1.14	47°44.7'	101.88	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
63	4.1.14	4.1.15	51°29.2'	105.4	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
64	4.1.15	4.1.16	130°57.7'	40.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	4.1.16	4.1.17	135°51.7'	25.85	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
66	4.1.17	4.1.18	135°51.7'	30.59	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
67	4.1.18	4.1.19	145°8.8'	50.57	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
68	4.1.19	4.1.20	162°27.4'	16.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
69	4.1.20	4.1.21	170°0.1'	36.86	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
70	4.1.21	4.1.22	154°13.9'	19.32	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
71	4.1.22	4.1.23	150°35.3'	17.1	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
72	4.1.23	4.1.24	133°19.3'	16.91	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
73	4.1.24	4.1.25	136°19.4'	45.9	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
74	4.1.25	4.1.26	128°23.4'	16.59	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
75	4.1.26	4.1.27	114°29.5'	9.89	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
76	4.1.27	4.1.28	90°0.0'	3.6	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
77	4.1.28	4.1.29	134°33.5'	55.16	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
78	4.1.29	4.1.30	136°55.9'	25.19	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
79	4.1.30	4.1.31	204°31.2'	6.26	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
80	4.1.31	4.1.32	210°42.0'	7.44	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
81	4.1.32	4.1.33	261°40.4'	8.29	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
82	4.1.33	4.1.34	143°22.7'	27.66	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
83	4.1.34	4.1.35	141°40.1'	73.68	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
84	4.1.35	4.1.36	143°21.1'	46.74	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
85	4.1.36	4.1.37	148°22.0'	42.52	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
86	4.1.37	4.1.38	165°13.0'	22.34	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
87	4.1.38	4.1.39	225°0.0'	7.21	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
88	4.1.39	4.1.40	239°5.1'	40.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	4.1.40	4.1.41	240°52.7'	28.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	4.1.41	4.1.42	240°52.7'	53.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	4.1.42	4.1.43	244°20.6'	70.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	4.1.43	4.1.44	248°33.6'	47.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	4.1.44	4.1.45	239°24.0'	32.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	4.1.45	4.1.46	260°18.1'	34.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	4.1.46	4.1.47	311°35.6'	9.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	4.1.47	4.1.48	319°54.3'	12.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	4.1.48	4.1.49	324°30.2'	47.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	4.1.49	4.1.50	317°55.6'	36.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	4.1.50	4.1.51	289°12.8'	12.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	4.1.51	4.1.52	271°57.9'	20.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	4.1.52	4.1.53	253°18.1'	19.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	4.1.53	4.1.54	249°31.3'	34.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	4.1.54	4.1.55	247°35.0'	43.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	4.1.55	4.1.56	241°39.5'	18.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	4.1.56	4.1.57	203°40.9'	6.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	4.1.57	4.1.58	182°31.3'	15.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	4.1.58	4.1.59	172°54.5'	21.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	4.1.59	4.1.60	171°3.4'	19.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	4.1.60	4.1.61	173°31.4'	23.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 16

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
110	4.1.61	4.1.62	187°24.9'	14.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	4.1.62	4.1.63	190°35.9'	17.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	4.1.63	4.1.64	192°59.7'	2.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	4.1.64	4.1.65	199°46.6'	9.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	4.1.65	4.1.66	230°20.6'	9.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	4.1.66	4.1.67	238°53.9'	35.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	4.1.67	4.1.68	243°17.1'	17.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	4.1.68	4.1.69	247°32.2'	56.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	4.1.69	4.1.70	245°47.0'	48.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	4.1.70	4.1.71	247°57.0'	74.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	4.1.71	4.1.72	348°58.8'	23.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	4.1.72	4.1.73	354°33.6'	12.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	4.1.73	4.1.74	334°56.9'	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	4.1.74	4.1.75	322°11.5'	103.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	4.1.75	4.1.76	322°14.6'	100.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	4.1.76	4.1.77	315°58.7'	36.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	4.1.77	4.1.78	301°40.0'	12.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	4.1.78	4.1.79	47°29.9'	30.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	4.1.79	4.1.80	48°28.5'	177.45	данные отсутствуют	16:24:150303:217(1)	данные отсутствуют
129	4.1.80	4.1.81	50°57.1'	59.19	данные отсутствуют	16:24:150303:217(1)	данные отсутствуют
130	4.1.81	4.1.82	294°6.2'	18.63	данные отсутствуют	16:24:150303:217(1)	данные отсутствуют
131	4.1.82	4.1.1	314°58.4'	14.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	4.2.83	4.2.84	113°36.8'	15.8	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
133	4.2.84	4.2.85	105°57.4'	6.58	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
134	4.2.85	4.2.86	45°0.0'	2.56	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
135	4.2.86	4.2.87	51°13.1'	65.01	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
136	4.2.87	4.2.88	47°34.9'	71.1	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
137	4.2.88	4.2.89	47°46.6'	65.99	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
138	4.2.89	4.2.90	46°39.6'	30.02	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
139	4.2.90	4.2.91	46°39.6'	58.33	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
140	4.2.91	4.2.92	48°15.6'	78.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	4.2.92	4.2.93	48°0.8'	24.35	данные отсутствуют	16:24:150303:219(1)	данные отсутствуют
142	4.2.93	4.2.94	331°10.7'	2.16	данные отсутствуют	16:24:150303:219(1)	данные отсутствуют
143	4.2.94	4.2.95	331°10.6'	18.5	данные отсутствуют	16:24:150303:219(1)	данные отсутствуют
144	4.2.95	4.2.96	315°0.0'	4.61	данные отсутствуют	16:24:150303:219(1)	данные отсутствуют
145	4.2.96	4.2.97	225°20.2'	43.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	4.2.97	4.2.98	226°4.5'	116.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	4.2.98	4.2.99	229°21.0'	126.43	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
148	4.2.99	4.2.100	228°3.4'	96.13	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
149	4.2.100	4.2.83	226°16.0'	28.8	данные отсутствуют	16:24:150303:220(1)	данные отсутствуют
150	4.3.101	4.3.102	161°55.7'	9.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	4.3.102	4.3.103	151°14.6'	9.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	4.3.103	4.3.104	73°2.7'	8.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	4.3.104	4.3.105	77°44.1'	11.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	4.3.105	4.3.106	70°49.3'	19.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	4.3.106	4.3.107	128°39.6'	12.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	4.3.107	4.3.108	117°0.8'	5.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	4.3.108	4.3.109	146°26.9'	11.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	4.3.109	4.3.110	129°9.3'	9.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	4.3.110	4.3.111	101°18.6'	9.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	4.3.111	4.3.112	74°10.1'	13.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	4.3.112	4.3.113	54°52.0'	13.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	4.3.113	4.3.114	0°0.0'	8.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	4.3.114	4.3.115	329°25.3'	5.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	4.3.115	4.3.116	289°10.7'	19.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	4.3.116	4.3.117	297°45.5'	10.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
166	4.3.117	4.3.118	324°35.0'	5.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
167	4.3.118	4.3.119	4°29.8'	8.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
168	4.3.119	4.3.120	349°1.4'	16.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
169	4.3.120	4.3.121	299°48.8'	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
170	4.3.121	4.3.122	245°53.9'	12.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
171	4.3.122	4.3.123	222°38.8'	10.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
172	4.3.123	4.3.124	222°57.9'	13.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
173	4.3.124	4.3.125	246°40.0'	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
174	4.3.125	4.3.126	266°4.4'	10.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
175	4.3.126	4.3.127	256°57.2'	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
176	4.3.127	4.3.101	219°9.3'	9.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
177	4.4.128	4.4.129	245°8.9'	10.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
178	4.4.129	4.4.130	203°7.3'	9.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
179	4.4.130	4.4.131	176°8.6'	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
180	4.4.131	4.4.132	144°53.3'	7.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	4.4.132	4.4.133	104°44.6'	9.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	4.4.133	4.4.134	97°47.5'	9.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
183	4.4.134	4.4.135	73°20.5'	13.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
184	4.4.135	4.4.136	53°55.4'	8.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
185	4.4.136	4.4.137	16°32.1'	6.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	4.4.137	4.4.138	346°52.8'	13.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
187	4.4.138	4.4.139	314°37.6'	10.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
188	4.4.139	4.4.140	275°50.7'	12.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
189	4.4.140	4.4.128	240°11.2'	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
190	4.5.141	4.5.142	270°0.0'	6.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	4.5.142	4.5.143	236°39.5'	4.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
192	4.5.143	4.5.144	192°7.6'	12.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
193	4.5.144	4.5.145	148°35.7'	11.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
194	4.5.145	4.5.146	145°16.9'	15.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
195	4.5.146	4.5.147	119°48.8'	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
196	4.5.147	4.5.148	113°20.0'	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 8 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
197	4.5.148	4.5.149	69°17.5'	8.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
198	4.5.149	4.5.150	38°46.2'	16.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
199	4.5.150	4.5.151	25°6.9'	10.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
200	4.5.151	4.5.152	322°39.1'	9.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
201	4.5.152	4.5.153	324°52.0'	13.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
202	4.5.153	4.5.154	295°20.8'	14.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
203	4.5.154	4.5.155	270°0.0'	10.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
204	4.5.155	4.5.141	241°30.2'	7.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
205	5.1.1	5.1.2	88°15.5'	37.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
206	5.1.2	5.1.3	45°0.0'	18.94	данные отсутствуют	16:24:150303:221(1)	данные отсутствуют
207	5.1.3	5.1.4	50°7.0'	66.05	данные отсутствуют	16:24:150303:221(1)	данные отсутствуют
208	5.1.4	5.1.5	48°32.6'	153.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
209	5.1.5	5.1.6	121°37.1'	13.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
210	5.1.6	5.1.7	135°59.9'	36.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
211	5.1.7	5.1.8	142°14.6'	100.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
212	5.1.8	5.1.9	142°11.1'	103.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
213	5.1.9	5.1.10	154°52.2'	13.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
214	5.1.10	5.1.11	174°40.4'	12.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
215	5.1.11	5.1.12	168°59.8'	24.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
216	5.1.12	5.1.13	247°59.2'	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
217	5.1.13	5.1.14	341°55.9'	14.83	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
218	5.1.14	5.1.15	340°55.0'	19.58	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
219	5.1.15	5.1.16	206°6.8'	5.68	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
220	5.1.16	5.1.17	242°10.6'	12.21	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
221	5.1.17	5.1.18	233°12.1'	15.86	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
222	5.1.18	5.1.19	229°9.8'	18.5	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
223	5.1.19	5.1.20	228°48.8'	20.2	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
224	5.1.20	5.1.21	235°27.1'	37.03	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
225	5.1.21	5.1.22	227°3.9'	37.29	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 9 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
226	5.1.22	5.1.23	236°11.3'	78.71	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
227	5.1.23	5.1.24	235°47.0'	93.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
228	5.1.24	5.1.25	238°42.5'	35.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
229	5.1.25	5.1.26	325°26.3'	226.65	данные отсутствуют	16:24:150303:639(1)	данные отсутствуют
230	5.1.26	5.1.27	46°59.8'	6.5	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
231	5.1.27	5.1.28	50°39.1'	23.41	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
232	5.1.28	5.1.29	45°49.8'	0.49	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
233	5.1.29	5.1.30	109°2.8'	7.69	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
234	5.1.30	5.1.31	122°48.5'	23.44	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
235	5.1.31	5.1.32	129°41.7'	19.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
236	5.1.32	5.1.33	145°48.8'	19.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
237	5.1.33	5.1.34	139°30.5'	22.48	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
238	5.1.34	5.1.35	135°11.3'	21.57	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
239	5.1.35	5.1.36	129°52.8'	19.81	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
240	5.1.36	5.1.37	96°42.6'	10.27	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
241	5.1.37	5.1.38	98°18.6'	17.99	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
242	5.1.38	5.1.39	86°2.1'	10.12	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
243	5.1.39	5.1.40	63°6.1'	30.72	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
244	5.1.40	5.1.41	45°0.0'	20.65	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
245	5.1.41	5.1.42	24°58.3'	22.5	данные отсутствуют	16:24:150303:214(1)	данные отсутствуют
246	5.1.42	5.1.43	9°33.6'	19.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
247	5.1.43	5.1.44	341°27.1'	16.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
248	5.1.44	5.1.45	328°25.9'	9.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
249	5.1.45	5.1.46	315°0.0'	13.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
250	5.1.46	5.1.47	320°15.4'	23.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
251	5.1.47	5.1.48	312°25.0'	18.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
252	5.1.48	5.1.49	303°41.4'	11.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
253	5.1.49	5.1.50	309°33.6'	8.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
254	5.1.50	5.1.51	265°51.9'	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 10 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
255	5.1.51	5.1.52	250°29.3'	13.47	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
256	5.1.52	5.1.53	241°46.3'	10.78	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
257	5.1.53	5.1.54	238°56.1'	9.69	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
258	5.1.54	5.1.55	228°22.0'	14.45	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
259	5.1.55	5.1.56	220°6.1'	4.97	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
260	5.1.56	5.1.57	286°34.6'	22.43	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
261	5.1.57	5.1.58	299°44.7'	8.87	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
262	5.1.58	5.1.59	284°57.9'	6.58	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
263	5.1.59	5.1.60	284°53.6'	5.84	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
264	5.1.60	5.1.61	272°59.2'	11.52	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
265	5.1.61	5.1.62	249°51.8'	12.78	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
266	5.1.62	5.1.63	270°0.0'	9.5	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
267	5.1.63	5.1.64	236°46.1'	6.93	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
268	5.1.64	5.1.65	236°53.3'	8.24	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
269	5.1.65	5.1.66	229°17.3'	33.1	данные отсутствуют	16:24:150303:216(1)	данные отсутствуют
270	5.1.66	5.1.67	325°23.9'	7.68	данные отсутствуют	16:24:150303:639(3)	данные отсутствуют
271	5.1.67	5.1.68	229°10.9'	310.74	данные отсутствуют	16:24:150303:639(3)	данные отсутствуют
272	5.1.68	5.1.69	267°19.1'	22.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
273	5.1.69	5.1.70	299°37.6'	12.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
274	5.1.70	5.1.71	270°0.0'	15.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
275	5.1.71	5.1.72	268°25.0'	13.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
276	5.1.72	5.1.73	235°7.5'	4.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
277	5.1.73	5.1.74	278°25.1'	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
278	5.1.74	5.1.75	48°39.1'	210.91	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
279	5.1.75	5.1.76	47°58.6'	226.45	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
280	5.1.76	5.1.77	50°46.3'	139.23	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
281	5.1.77	5.1.78	48°3.5'	97.67	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
282	5.1.78	5.1.79	48°4.4'	7.65	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
283	5.1.79	5.1.80	141°10.0'	5.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 11 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549							
Кадастровый номер:				16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	6	7	8
284	5.1.80	5.1.81	122°15.0'	29.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
285	5.1.81	5.1.82	119°34.9'	24.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
286	5.1.82	5.1.83	228°19.9'	70.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
287	5.1.83	5.1.84	228°38.5'	124.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
288	5.1.84	5.1.1	226°45.8'	62.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
289	5.2.85	5.2.86	39°47.7'	21.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
290	5.2.86	5.2.87	317°14.1'	49.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
291	5.2.87	5.2.88	297°43.0'	60.31	данные отсутствуют	16:24:150303:218(1)	данные отсутствуют
292	5.2.88	5.2.89	320°58.1'	43.11	данные отсутствуют	16:24:150303:218(1)	данные отсутствуют
293	5.2.89	5.2.90	297°11.9'	35.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
294	5.2.90	5.2.91	189°28.0'	22.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
295	5.2.90	5.2.90			данные отсутствуют	16:24:150303:215(1)	данные отсутствуют
296	5.2.91	5.2.92	148°34.2'	38.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
297	5.2.92	5.2.93	120°4.1'	39.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
298	5.2.93	5.2.94	114°54.3'	55.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
299	5.2.94	5.2.95	141°20.4'	34.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
300	5.2.94	5.2.94			данные отсутствуют	16:24:150303:218(1)	данные отсутствуют
301	5.2.95	5.2.85	120°57.8'	10.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

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: 11		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:		16:24:150303:715		
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	462521.95	1309155.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	462523.08	1309192.76	Закрепление отсутствует	0.1
3	462536.47	1309206.15	Закрепление отсутствует	0.1
4	462578.82	1309256.83	Закрепление отсутствует	0.1
5	462680.54	1309371.98	Закрепление отсутствует	0.1
6	462673.54	1309383.35	Закрепление отсутствует	0.1
7	462647.56	1309408.44	Закрепление отсутствует	0.1
8	462568.19	1309469.91	Закрепление отсутствует	0.1
9	462486.73	1309533.13	Закрепление отсутствует	0.1
10	462474.28	1309538.97	Закрепление отсутствует	0.1
11	462462.16	1309540.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	462438.4	1309544.72	Закрепление отсутствует	0.1
13	462435.4	1309537.3	Закрепление отсутствует	0.1
14	462449.5	1309532.7	Закрепление отсутствует	0.1
15	462468	1309526.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	462462.9	1309523.8	Закрепление отсутствует	0.1
17	462457.2	1309513	Закрепление отсутствует	0.1
18	462447.7	1309500.3	Закрепление отсутствует	0.1
19	462435.6	1309486.3	Закрепление отсутствует	0.1
20	462422.3	1309471.1	Закрепление отсутствует	0.1
21	462401.3	1309440.6	Закрепление отсутствует	0.1
22	462375.9	1309413.3	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
23	462332.1	1309347.9	Закрепление отсутствует	0.1	
24	462279.4	1309270.4	Закрепление отсутствует	0.1	
25	462261.05	1309240.21	Закрепление отсутствует	0.1	
26	462447.7	1309111.63	Закрепление отсутствует	0.1	
27	462452.13	1309116.38	Закрепление отсутствует	0.1	
28	462466.97	1309134.48	Закрепление отсутствует	0.1	
29	462467.31	1309134.83	Закрепление отсутствует	0.1	
30	462464.8	1309142.1	Закрепление отсутствует	0.1	
31	462452.1	1309161.8	Закрепление отсутствует	0.1	
32	462439.4	1309177.1	Закрепление отсутствует	0.1	
33	462423.5	1309187.9	Закрепление отсутствует	0.1	
34	462406.4	1309202.5	Закрепление отсутствует	0.1	
35	462391.1	1309217.7	Закрепление отсутствует	0.1	
36	462378.4	1309232.9	Закрепление отсутствует	0.1	
37	462377.2	1309243.1	Закрепление отсутствует	0.1	
38	462374.6	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1	
39	462375.3	1309271	Закрепление отсутствует	0.1	
40	462389.2	1309298.4	Закрепление отсутствует	0.1	
41	462403.8	1309313	Закрепление отсутствует	0.1	
42	462424.2	1309322.5	Закрепление отсутствует	0.1	
43	462443.2	1309325.7	Закрепление отсутствует	0.1	
44	462458.4	1309320.6	Закрепление отсутствует	0.1	
45	462466.7	1309315.5	Закрепление отсутствует	0.1	
46	462476.2	1309306	Закрепление отсутствует	0.1	
47	462494.6	1309290.7	Закрепление отсутствует	0.1	
48	462507.3	1309276.8	Закрепление отсутствует	0.1	
49	462513.7	1309267.2	Закрепление отсутствует	0.1	
50	462519.4	1309260.3	Закрепление отсутствует	0.1	
51	462518.8	1309252	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
52	462514.3	1309239.3	Закрепление отсутствует	0.1	
53	462509.2	1309229.8	Закрепление отсутствует	0.1	
54	462504.2	1309221.5	Закрепление отсутствует	0.1	
55	462494.6	1309210.7	Закрепление отсутствует	0.1	
56	462490.8	1309207.5	Закрепление отсутствует	0.1	
57	462497.2	1309186	Закрепление отсутствует	0.1	
58	462501.6	1309178.3	Закрепление отсутствует	0.1	
59	462503.3	1309171.94	Закрепление отсутствует	0.1	
60	462504.8	1309166.3	Закрепление отсутствует	0.1	
61	462505.4	1309154.8	Закрепление отсутствует	0.1	
62	462501	1309142.8	Закрепление отсутствует	0.1	
63	462501	1309133.3	Закрепление отсутствует	0.1	
64	462497.2	1309127.5	Закрепление отсутствует	0.1	
65	462492.7	1309120.6	Закрепление отсутствует	0.1	
66	462471.11	1309095.51	Закрепление отсутствует	0.1	
67	462477.43	1309091.15	Закрепление отсутствует	0.1	
68	462274.31	1308855.99	Закрепление отсутствует	0.1	
69	462273.25	1308833.36	Закрепление отсутствует	0.1	
70	462279.46	1308822.44	Закрепление отсутствует	0.1	
71	462279.46	1308806.88	Закрепление отсутствует	0.1	
72	462279.1	1308793.85	Закрепление отсутствует	0.1	
73	462276.8	1308790.55	Закрепление отсутствует	0.1	
74	462277.54	1308785.55	Закрепление отсутствует	0.1	
75	462416.87	1308943.88	Закрепление отсутствует	0.1	
76	462568.46	1309112.1	Закрепление отсутствует	0.1	
77	462656.51	1309219.95	Закрепление отсутствует	0.1	
78	462721.79	1309292.6	Закрепление отсутствует	0.1	
79	462726.9	1309298.29	Закрепление отсутствует	0.1	
80	462722.49	1309301.84	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
81	462706.88	1309326.58	Закрепление отсутствует	0.1	
82	462694.67	1309348.09	Закрепление отсутствует	0.1	
83	462647.6	1309295.2	Закрепление отсутствует	0.1	
84	462565.07	1309201.45	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462521.95	1309155.59	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462476.02	1309468.78	Закрепление отсутствует	0.1	
2	462492.31	1309482.35	Закрепление отсутствует	0.1	
3	462528.51	1309448.87	Закрепление отсутствует	0.1	
4	462556.56	1309395.48	Закрепление отсутствует	0.1	
5	462590.05	1309368.33	Закрепление отсутствует	0.1	
6	462606.33	1309336.65	Закрепление отсутствует	0.1	
7	462584.62	1309333.03	Закрепление отсутствует	0.1	
8	462552.04	1309352.94	Закрепление отсутствует	0.1	
9	462532.13	1309387.33	Закрепление отсутствует	0.1	
10	462508.6	1309438.01	Закрепление отсутствует	0.1	
11	462481.45	1309459.73	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462476.02	1309468.78	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462877.1	1309548.96	Закрепление отсутствует	0.1	
2	462857.56	1309524.34	Закрепление отсутствует	0.1	
3	462794.57	1309453.39	Закрепление отсутствует	0.1	
4	462697.55	1309351.12	Закрепление отсутствует	0.1	
5	462710.31	1309328.63	Закрепление отсутствует	0.1	
6	462725.49	1309304.52	Закрепление отсутствует	0.1	
7	462729.57	1309301.26	Закрепление отсутствует	0.1	
8	462789.25	1309367.67	Закрепление отсутствует	0.1	
9	462927	1309522.63	Закрепление отсутствует	0.1	
10	462942.39	1309538.1	Закрепление отсутствует	0.1	
11	463013.98	1309617.92	Закрепление отсутствует	0.1	
12	463078.39	1309688.12	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
13	463126.18	1309743.94	Закрепление отсутствует	0.1	
14	463194.69	1309819.35	Закрепление отсутствует	0.1	
15	463260.32	1309901.82	Закрепление отсутствует	0.1	
16	463233.6	1309932.6	Закрепление отсутствует	0.1	
17	463215.05	1309950.6	Закрепление отсутствует	0.1	
18	463193.1	1309971.9	Закрепление отсутствует	0.1	
19	463151.6	1310000.8	Закрепление отсутствует	0.1	
20	463136.1	1310005.7	Закрепление отсутствует	0.1	
21	463099.8	1310012.1	Закрепление отсутствует	0.1	
22	463082.4	1310020.5	Закрепление отсутствует	0.1	
23	463067.5	1310028.9	Закрепление отсутствует	0.1	
24	463055.9	1310041.2	Закрепление отсутствует	0.1	
25	463022.7	1310072.9	Закрепление отсутствует	0.1	
26	463012.4	1310085.9	Закрепление отсутствует	0.1	
27	463008.3	1310094.9	Закрепление отсутствует	0.1	
28	463008.3	1310098.5	Закрепление отсутствует	0.1	
29	462969.6	1310137.8	Закрепление отсутствует	0.1	
30	462951.2	1310155	Закрепление отсутствует	0.1	
31	462945.5	1310152.4	Закрепление отсутствует	0.1	
32	462939.1	1310148.6	Закрепление отсутствует	0.1	
33	462937.9	1310140.4	Закрепление отсутствует	0.1	
34	462915.7	1310156.9	Закрепление отсутствует	0.1	
35	462857.9	1310202.6	Закрепление отсутствует	0.1	
36	462820.4	1310230.5	Закрепление отсутствует	0.1	
37	462784.2	1310252.8	Закрепление отсутствует	0.1	
38	462762.6	1310258.5	Закрепление отсутствует	0.1	
39	462757.5	1310253.4	Закрепление отсутствует	0.1	
40	462736.6	1310218.5	Закрепление отсутствует	0.1	
41	462722.6	1310193.37	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41				
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:		16:24:150303:715		
1	2	3	4	5
42	462696.6	1310146.7	Закрепление отсутствует	0.1
43	462666.1	1310083.2	Закрепление отсутствует	0.1
44	462648.9	1310039.4	Закрепление отсутствует	0.1
45	462632.4	1310011.5	Закрепление отсутствует	0.1
46	462626.64	1309977.8	Закрепление отсутствует	0.1
47	462632.8	1309970.86	Закрепление отсутствует	0.1
48	462642.48	1309962.71	Закрепление отсутствует	0.1
49	462681.18	1309935.11	Закрепление отсутствует	0.1
50	462708.42	1309910.52	Закрепление отсутствует	0.1
51	462712.4	1309899.1	Закрепление отсутствует	0.1
52	462713.1	1309878.7	Закрепление отсутствует	0.1
53	462707.4	1309859.7	Закрепление отсутствует	0.1
54	462695.3	1309827.3	Закрепление отсутствует	0.1
55	462678.8	1309787.3	Закрепление отсутствует	0.1
56	462669.9	1309770.8	Закрепление отсутствует	0.1
57	462664.2	1309768.3	Закрепление отсутствует	0.1
58	462648.3	1309767.6	Закрепление отсутствует	0.1
59	462627.4	1309770.2	Закрепление отсутствует	0.1
60	462607.7	1309773.3	Закрепление отсутствует	0.1
61	462584.8	1309775.9	Закрепление отсутствует	0.1
62	462570.2	1309774	Закрепление отсутствует	0.1
63	462553.1	1309770.8	Закрепление отсутствует	0.1
64	462550.5	1309770.2	Закрепление отсутствует	0.1
65	462541.6	1309767	Закрепление отсутствует	0.1
66	462535.3	1309759.4	Закрепление отсутствует	0.1
67	462516.9	1309728.9	Закрепление отсутствует	0.1
68	462509.2	1309713.6	Закрепление отсутствует	0.1
69	462487.7	1309661.6	Закрепление отсутствует	0.1
70	462468	1309617.8	Закрепление отсутствует	0.1

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

Лист 31

Лист 31

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41				
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:		16:24:150303:715		
1	2	3	4	5
71	462439.93	1309548.5	Закрепление отсутствует	0.1
72	462462.73	1309544.06	Закрепление отсутствует	0.1
73	462475.33	1309542.86	Закрепление отсутствует	0.1
74	462488.83	1309536.55	Закрепление отсутствует	0.1
75	462570.64	1309473.07	Закрепление отсутствует	0.1
76	462650.18	1309411.47	Закрепление отсутствует	0.1
77	462676.67	1309385.87	Закрепление отсутствует	0.1
78	462683.35	1309375.04	Закрепление отсутствует	0.1
79	462704.07	1309397.65	Закрепление отсутствует	0.1
80	462821.71	1309530.5	Закрепление отсутствует	0.1
81	462859	1309576.47	Закрепление отсутствует	0.1
82	462866.61	1309559.46	Закрепление отсутствует	0.1
1	462877.1	1309548.96	Закрепление отсутствует	0.1
1	462949.32	1309627.15	Закрепление отсутствует	0.1
2	462942.99	1309641.63	Закрепление отсутствует	0.1
3	462941.18	1309647.96	Закрепление отсутствует	0.1
4	462942.99	1309649.77	Закрепление отсутствует	0.1
5	462983.71	1309700.45	Закрепление отсутствует	0.1
6	463031.67	1309752.94	Закрепление отсутствует	0.1
7	463076.02	1309801.81	Закрепление отсутствует	0.1
8	463096.62	1309823.64	Закрепление отсутствует	0.1
9	463136.65	1309866.06	Закрепление отсутствует	0.1
10	463189.14	1309924.89	Закрепление отсутствует	0.1
11	463205.43	1309942.99	Закрепление отсутствует	0.1
12	463207.32	1309941.95	Закрепление отсутствует	0.1
13	463223.53	1309933.03	Закрепление отсутствует	0.1
14	463226.79	1309929.77	Закрепление отсутствует	0.1
15	463196.38	1309899	Закрепление отсутствует	0.1
16	463115.84	1309815.38	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443		
		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		
		РОСКАДАСТР		
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027				

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41				
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:		16:24:150303:715		
1	2	3	4	5
17	463033.48	1309719.46	Закрепление отсутствует	0.1
18	462969.23	1309647.96	Закрепление отсутствует	0.1
1	462949.32	1309627.15	Закрепление отсутствует	0.1
1	462873.69	1309721.3	Закрепление отсутствует	0.1
2	462864.19	1309724.4	Закрепление отсутствует	0.1
3	462855.99	1309728.9	Закрепление отсутствует	0.1
4	462858.49	1309737.1	Закрепление отсутствует	0.1
5	462860.99	1309748.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	462867.39	1309767	Закрепление отсутствует	0.1
7	462859.79	1309776.5	Закрепление отсутствует	0.1
8	462857.19	1309781.6	Закрепление отсутствует	0.1
9	462847.69	1309787.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	462841.99	1309794.9	Закрепление отсутствует	0.1
11	462840.09	1309804.4	Закрепление отсутствует	0.1
12	462843.89	1309817.8	Закрепление отсутствует	0.1
13	462851.49	1309828.6	Закрепление отсутствует	0.1
14	462859.79	1309828.6	Закрепление отсутствует	0.1
15	462864.19	1309826	Закрепление отсутствует	0.1
16	462870.59	1309807.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	462875.59	1309798.1	Закрепление отсутствует	0.1
18	462880.09	1309794.9	Закрепление отсутствует	0.1
19	462888.99	1309795.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	462905.49	1309792.4	Закрепление отсутствует	0.1
21	462910.59	1309783.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	462905.49	1309772.1	Закрепление отсутствует	0.1
23	462897.89	1309765.1	Закрепление отсутствует	0.1
24	462887.69	1309755.6	Закрепление отсутствует	0.1
25	462883.29	1309745.4	Закрепление отсутствует	0.1
26	462882.59	1309735.2	Закрепление отсутствует	0.1

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 9 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
27	462880.69	1309727	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462873.69	1309721.3	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462591.79	1309637.4	Закрепление отсутствует	0.1	
2	462587.39	1309627.9	Закрепление отсутствует	0.1	
3	462578.49	1309624.1	Закрепление отсутствует	0.1	
4	462569.59	1309624.7	Закрепление отсутствует	0.1	
5	462563.19	1309629.2	Закрепление отсутствует	0.1	
6	462560.69	1309638.7	Закрепление отсутствует	0.1	
7	462559.39	1309648.2	Закрепление отсутствует	0.1	
8	462563.19	1309660.9	Закрепление отсутствует	0.1	
9	462568.29	1309667.9	Закрепление отсутствует	0.1	
10	462574.69	1309669.8	Закрепление отсутствует	0.1	
11	462587.99	1309666.7	Закрепление отсутствует	0.1	
12	462595.59	1309659	Закрепление отсутствует	0.1	
13	462596.89	1309646.3	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462591.79	1309637.4	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462709.89	1309521.2	Закрепление отсутствует	0.1	
2	462709.89	1309514.9	Закрепление отсутствует	0.1	
3	462707.39	1309511.1	Закрепление отсутствует	0.1	
4	462695.29	1309508.5	Закрепление отсутствует	0.1	
5	462685.79	1309514.3	Закрепление отсутствует	0.1	
6	462673.09	1309523.1	Закрепление отсутствует	0.1	
7	462667.99	1309532	Закрепление отсутствует	0.1	
8	462663.59	1309542.2	Закрепление отсутствует	0.1	
9	462666.69	1309550.4	Закрепление отсутствует	0.1	
10	462679.39	1309560.6	Закрепление отсутствует	0.1	
11	462688.99	1309565.1	Закрепление отсутствует	0.1	
12	462696.59	1309559.3	Закрепление отсутствует	0.1	
13	462707.39	1309551.7	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 10 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
14	462713.69	1309538.4	Закрепление отсутствует	0.1	
15	462713.69	1309528.2	Закрепление отсутствует	0.1	
1	462709.89	1309521.2	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463142.3	1310007.9	Закрепление отсутствует	0.1	
2	463142.3	1310009.6	Закрепление отсутствует	0.1	
3	463139.2	1310018.4	Закрепление отсутствует	0.1	
4	463140.4	1310027.3	Закрепление отсутствует	0.1	
5	463144.3	1310032.4	Закрепление отсутствует	0.1	
6	463150	1310040.7	Закрепление отсутствует	0.1	
7	463141.7	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1	
8	463120.8	1310040	Закрепление отсутствует	0.1	
9	463102.3	1310040.7	Закрепление отсутствует	0.1	
10	463111.2	1310033	Закрепление отсутствует	0.1	
11	463120.1	1310022.3	Закрепление отсутствует	0.1	
12	463121.4	1310017.2	Закрепление отсутствует	0.1	
13	463120.6	1310012.4	Закрепление отсутствует	0.1	
14	463137.1	1310009.5	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463142.3	1310007.9	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463050.7	1310051.6	Закрепление отсутствует	0.1	
2	463045.2	1310060.4	Закрепление отсутствует	0.1	
3	463042.7	1310066.1	Закрепление отсутствует	0.1	
4	463036.9	1310081.3	Закрепление отсутствует	0.1	
5	463045.2	1310083.8	Закрепление отсутствует	0.1	
6	463052.2	1310083.2	Закрепление отсутствует	0.1	
7	463067.4	1310069.9	Закрепление отсутствует	0.1	
8	463082.7	1310052.7	Закрепление отсутствует	0.1	
9	463090.9	1310050.2	Закрепление отсутствует	0.1	
10	463091.5	1310056.5	Закрепление отсутствует	0.1	
11	463085.8	1310071.1	Закрепление отсутствует	0.1	

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 11 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 11		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549					
Кадастровый номер:		16:24:150303:715			
1	2	3	4	5	
12	463071.2	1310085.8	Закрепление отсутствует	0.1	
13	463061.7	1310093.4	Закрепление отсутствует	0.1	
14	463047.7	1310099.7	Закрепление отсутствует	0.1	
15	463036.3	1310102.3	Закрепление отсутствует	0.1	
16	463029.3	1310102.3	Закрепление отсутствует	0.1	
17	463030	1310094	Закрепление отсутствует	0.1	
18	463021.1	1310087.7	Закрепление отсутствует	0.1	
19	463017.3	1310086.2	Закрепление отсутствует	0.1	
20	463025.7	1310075.7	Закрепление отсутствует	0.1	
1	463050.7	1310051.6	Закрепление отсутствует	0.1	
1	461804.91	1308247.48	Закрепление отсутствует	0.1	
2	461918.38	1308377.84	Закрепление отсутствует	0.1	
3	461925.22	1308388.98	Закрепление отсутствует	0.1	
4	461942.52	1308405.69	Закрепление отсутствует	0.1	
5	462116.31	1308603.8	Закрепление отсутствует	0.1	
6	462266.09	1308772.53	Закрепление отсутствует	0.1	
7	462261.93	1308783.06	Закрепление отсутствует	0.1	
8	462257.01	1308785.52	Закрепление отсутствует	0.1	
9	462246.4	1308799.2	Закрепление отсутствует	0.1	
10	462244.65	1308800.24	Закрепление отсутствует	0.1	
11	462232.03	1308807.04	Закрепление отсутствует	0.1	
12	461788.17	1308293.18	Закрепление отсутствует	0.1	
13	461766.97	1308270.62	Закрепление отсутствует	0.1	
1	461804.91	1308247.48	Закрепление отсутствует	0.1	

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

91

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41		
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549		
Кадастровый номер: 16:24:150303:715		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150303:715/1	15953	16:24-6.2778
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: справка о балансовой принадлежности объектов ГКУ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" от 18.11.2022 № 6/н выдан: ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" ; свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 серия: 16-АН № 158811 выдан: Управление Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан ; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 16:24-6.2778; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранной зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ - 10кВ 6700 м; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549			
Кадастровый номер:		16:24:150303:715	
		Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать 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;	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41		
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549		
Кадастровый номер:		16:24:150303:715
		Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 41
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:		16:24:150303:715		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150303:715/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	462279.1	1308793.85	-	-
2	462276.8	1308790.55	-	-
3	462277.54	1308785.55	-	-
4	462416.87	1308943.88	-	-
5	462520.81	1309059.22	-	-
6	462579.1	1309125.13	-	-
7	462656.51	1309219.95	-	-
8	462721.79	1309292.6	-	-
9	462726.9	1309298.29	-	-
10	462722.49	1309301.84	-	-
11	462722.3	1309302.15	-	-
12	462485.75	1309034.68	-	-
13	462279.28	1308800.36	-	-
1	462279.1	1308793.85	-	-
1	462725.49	1309304.52	-	-
2	462729.57	1309301.26	-	-
3	462789.25	1309367.67	-	-
4	462927	1309522.63	-	-
5	462942.39	1309538.1	-	-
6	463013.98	1309617.92	-	-
7	463078.39	1309688.12	-	-

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 41				
30.04.2026г. № КУВИ-001/2026-59756549				
Кадастровый номер:			16:24:150303:715	
1	2	3	4	5
8	463126.18	1309743.94	-	-
9	463194.69	1309819.35	-	-
10	463218.89	1309849.76	-	-
11	462959.95	1309570.86	-	-
12	462725.04	1309305.24	-	-
1	462725.49	1309304.52	-	-
1	461918.38	1308377.84	-	-
2	461925.22	1308388.98	-	-
3	461942.52	1308405.69	-	-
4	462116.31	1308603.8	-	-
5	462266.09	1308772.53	-	-
6	462262.58	1308781.41	-	-
7	461822.61	1308282.1	-	-
8	461796.54	1308252.59	-	-
9	461804.91	1308247.48	-	-
1	461918.38	1308377.84	-	-

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

Рыночные данные

Участок 4,98 га (ИЖС)

44 600 000 Р

89 612 Р за сотку
В ипотеку от 238 522 Р/мес.
[Посмотреть схему](#)

Без залогов
Пользователь продолжает сообщение

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

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

Гульнара
Частное лицо
На Авито с 2014 года
[Документы проверены](#)
Эквивалент: -362 кг СО₂

7 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 497,7 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское [Скрыть карту](#)

Описание
Земельный участок село Никольское, ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Стоимость участка: 44 600 000 Р
Стоимость дома: 3 000 000 Р

Первоначальный взнос: 14 280 000 Р
Срок кредита: 30 лет

Level
Новый ЖК рядом с Казанью
Эко-проект с авторской архитектурой
[Подробнее](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxVVZpM0MzWEFsczgz0UG1MIjt9U4ARQD8AAAA

Участок 46,25 га (ИЖС)
400 000 000 ₽
86 486 ₽ за сотку

8 958 722-38-07

Написать сообщение

Здравствуй!

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

AK БАРС Лизинг
Агентство
На Avito с 2013 года
Реквизиты проверены
44 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий

Об участке
Площадь: 46,25 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождественно

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождественно

Описание
Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16-24-190501-1232 16-24-190501-1228 16-24-190501-1226 16-24-190501-1229 16-24-190501-1230 16-24-190501-1231 16-24-190501-1233 16-24-190501-1237

№ 7941892208 - 25 мая в 09:30 - 415 просмотров (+0 сегодня)

Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей в этом регионе

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnNhbnR5aW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Участок 4 га (ИЖС)

56 400 000 ₽

141 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 297 652 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 082-93-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

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

Ed
Частное лицо
На Авито с 2019 года

[Подписаться на продавца](#)

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

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Таширмень [Скрыть карту](#)

vetonit Проверено в деле

ФАСТ 4000

Наливной пол универсальный

УСИЛЕННАЯ ФОРМУЛА С ФИБРОВОЛОКНОМ

ПОЛ БЕЗ ТРЕЩИН В КРАТЧАЙШИЕ СРОКИ

vetonit

20л

Сообщения

Участок 4 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участк...

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

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Таширмень [Скрыть карту](#)

56 400 000 ₽

141 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 297 652 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 082-93-07

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

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

Ed
Частное лицо
На Авито с 2019 года

[Подписаться на продавца](#)

Вобла. Малосольная вяленая

Янтарное мясо и безумно вкусная икра

[Подробнее](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#) [От платежа](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1958616629?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFB5aW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJDMGVSeUdsQUtiSWFOMzZEljt9Pa71iT8AAAA



Документы оценщика

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

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



024125 - KA1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

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

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

Дата выдачи полиса «03» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «20» февраля 2026 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не 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:	2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2966147026 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524	

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

