



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4083

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости имущества, составляющего
паевой инвестиционный Фонд:**

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой
застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан,
Лайшевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение,
с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486;**
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой
застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан,
Лайшевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение,
с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 28.03.2024г.

Дата составления отчета: 28.03.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	12
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	26
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	59
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	72
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ	74

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и заданием на оценку №99 от 20.03.2024г, нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487

Дата определения стоимости объекта оценки - 28.03.2024г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

Цель оценки - Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

247 469 000 (Двести сорок семь миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	154 224 000,00	943,29
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	93 245 000,00	958,78
	Итого:	247 469 000,00	

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

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

Оценщик



Носова И.П.

1.3.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	- Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1486, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общей площадью 163 496 кв.м., адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище; - Земельный участок, кадастровый №16:24:150301:1487, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общей площадью 97 254 кв.м., адрес расположения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт Ограничения (обременения): Доверительное управление, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024
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, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	28.03.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 28.03.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: Выписка из ЕГРН 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44487281; Выписка из ЕГРН 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44487718.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных

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

	правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залого. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)»

	– «Процесс оценки (ФСО III)» – «Задание на оценку (ФСО IV)» – «Подходы и методы оценки (ФСО V)» – «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
--	---

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и задание на оценку №99 от 20.03.2024г
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487
Имущественные права на объект оценки:	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: № 16:24:150301:1486-16/116/2021-1 от 25.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт". - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: № 16:24:150301:1487-16/116/2021-1 от 25.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт".
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	28.03.2024г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	28.03.2024г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
	0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	Не применялся	Не применялся	154 224 000,00	154 224 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	Не применялся	Не применялся	93 245 000,00	93 245 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

247 469 000 (Двести сорок семь миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	154 224 000,00	943,29
2	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	93 245 000,00	958,78
Итого:		247 469 000,00	

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. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

7. 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.

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

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

10. 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.

11. 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. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; - размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

4.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

4.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

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

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

✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;

✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

✓ осуществление экспертизы отчетов».

4.4. Обоснование применения стандартов.

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

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.

✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

✓ **ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:

- земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
- земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

✓ **К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ** относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).

✓ **ПАШНЯ** – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.

✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.

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

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

✓ **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ИЗНОС ИМУЩЕСТВА** – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
12. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
13. Гражданский кодекс Российской Федерации.
14. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
15. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
16. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
17. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
20. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-ПбД995 год.
21. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
23. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
24. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объектами оценки являются:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

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

- Выписка из ЕГРН 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44487281;
- Выписка из ЕГРН 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44487718.

7.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение	
Общие сведения:		
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Площадь	163 496,00	97 254,00
Кадастровый номер	16:24:150301:1486	16:24:150301:1487
Кадастровая стоимость	21 050 110,00	12 521 452,50
УПКСЗУ, руб.	128,75	128,75
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:		
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №16:24:150301:1486-16/116/2021-1 от 25.03.2021 г.	Общая долевая собственность №16:24:150301:1487-16/116/2021-1 от 25.03.2021 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-44487281 от 12.02.2024	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2024-44487718 от 12.02.2024
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:24:150301:1486-16/116/2021-2 от 25.03.2021г., в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания	Доверительное управление № 16:24:150301:1487-16/116/2021-2 от 25.03.2021г., в пользу: Общество с ограниченной ответственностью

Показатель	Значение	
	"АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024	Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024

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

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

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеет обременение прав в виде доверительного управления.

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в с. Столбище Столбищенского сельского поселения Лаишевского района Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района.

Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как Автономная Татарская Социалистическая Советская Республика, с 5 декабря 1936 года — Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 в связи с принятием Декларации о государственном суверенитете была преобразована в Татарскую Советскую Социалистическую Республику, с 7 февраля 1992 Республика Татарстан.

Согласно пункту 2 статьи 1 Конституции Республики Татарстан 1992 года, наименования «Республика Татарстан» и «Татарстан» равнозначны.

Столица — город Казань.

Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой.

Государственные языки: татарский, русский.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяжённость территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

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

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших в мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

Уголь

На территории Татарстана выявлено 112 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м

Водные ресурсы

Крупнейшие реки — Волга (177 км по территории республики) и Кама (380 км), а также два притока Камы — Вятка (60 км) и Белая (50 км), обеспечивают общий сток 234 млрд м³/год (97,5 % общего стока всех рек). Кроме них, по территории республики протекают ещё около 500 малых рек длиной не менее 10 км и многочисленные ручьи. Большие запасы водных ресурсов сосредоточены в двух крупнейших водохранилищах — Куйбышевском и Нижнекамском. В республике насчитывается также более 8 тыс. небольших озёр и прудов.

Гидроэнергопотенциал рек реализуется на р. Каме недозагруженной Нижнекамской ГЭС вырабатывающей около 1,8 млрд кВт·ч/год (по проекту — 2,7 млрд кВт·ч/год). В недрах республики содержатся значительные запасы подземных вод — от сильно минерализованных до слабосоленых и пресных.

Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели.

Куйбышевское — создано в 1955 году, самое крупное не только в Татарстане, но и в Европе, обеспечивает сезонное регулирование стока Средней Волги.

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гидроузелу.

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4 %). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась по-

сле 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км² (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1 790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей, главным образом татары и русские. Численность татар составляет чуть более половины населения республики (53,2 % на 2010 год). На втором месте по численности в населении республики располагаются русские (39,7 % на 2010 год).

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Лаишевский муниципальный район² - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район³ был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%B8%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

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

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

Столбищенское сёльское поселение⁴ — муниципальное образование в Лаишевском районе Татарстана Российской Федерации. Административный центр — село Столбище. Численность населения 4208 чел.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 28-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Лаишевский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе».

В состав сельского поселения входят с. Столбище и с. Усады.

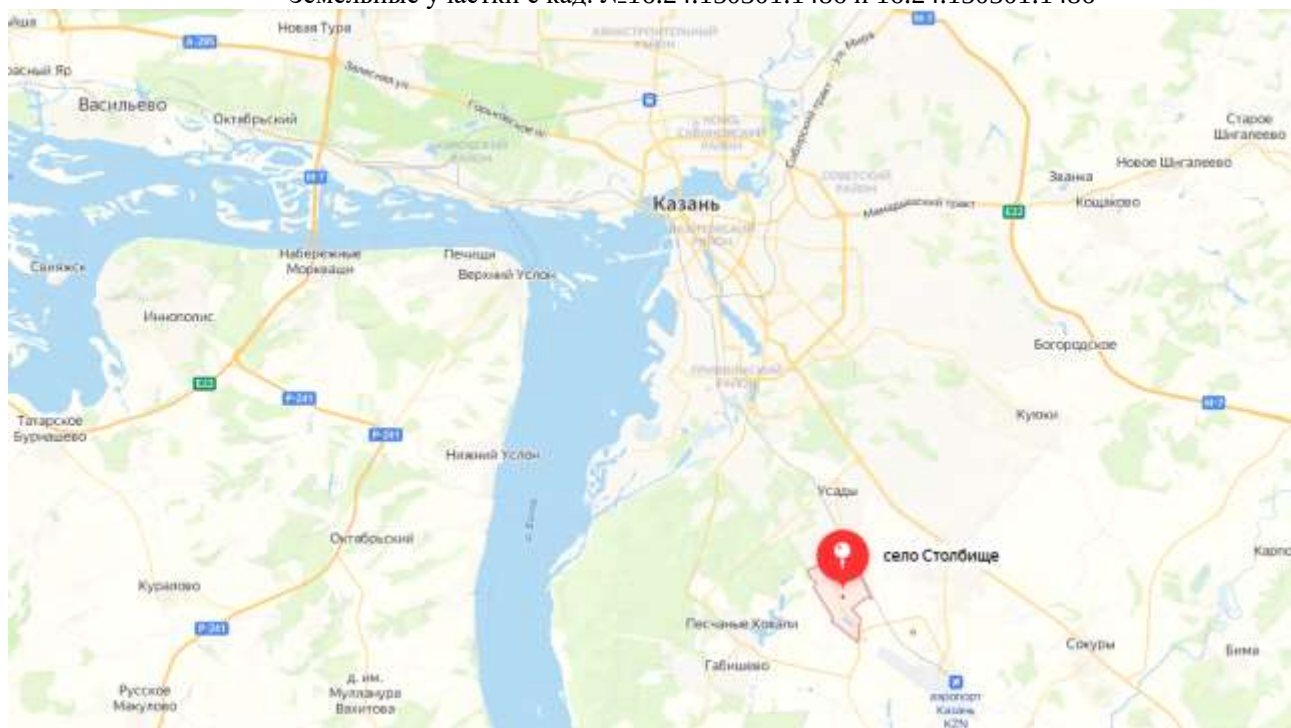
Через оба села до Казани ходят автобусы №197 (из аэропорта через сёла Большие и Малые Кабаны), 559 (из посёлка Тетеево), 528 (из села Нармонка), 118 (из села Кошаково), 509 (из села Атабаево) и №103 (из посёлка Троицкий).

Расстояние д. г. Казани 19 км.

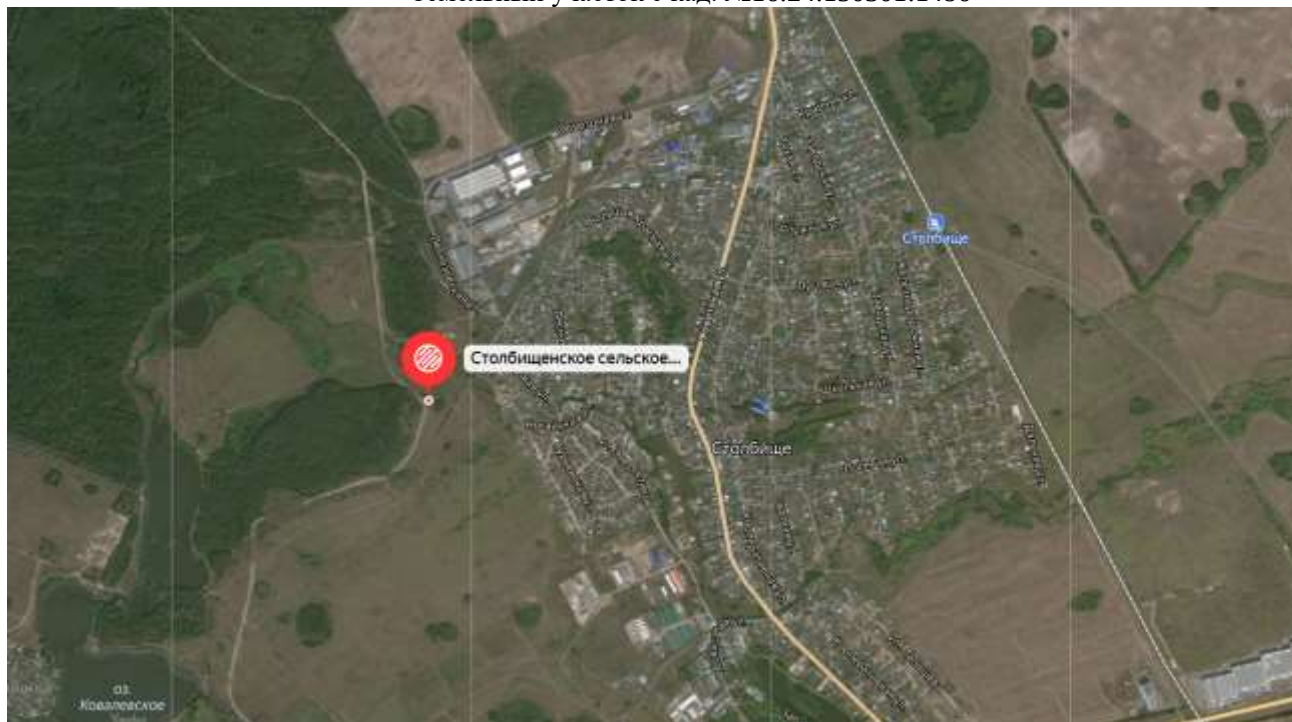
Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

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

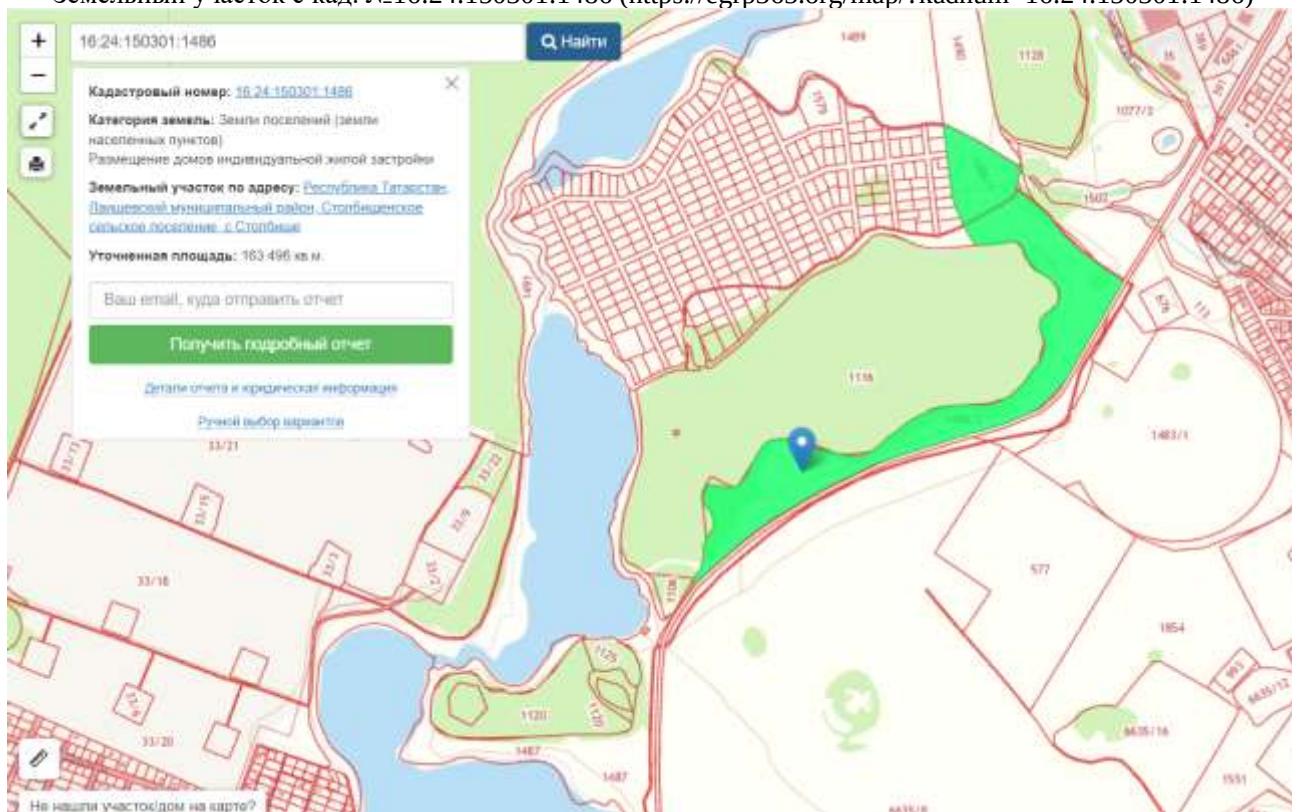
Земельные участки с кад. №16:24:150301:1486 и 16:24:150301:1486



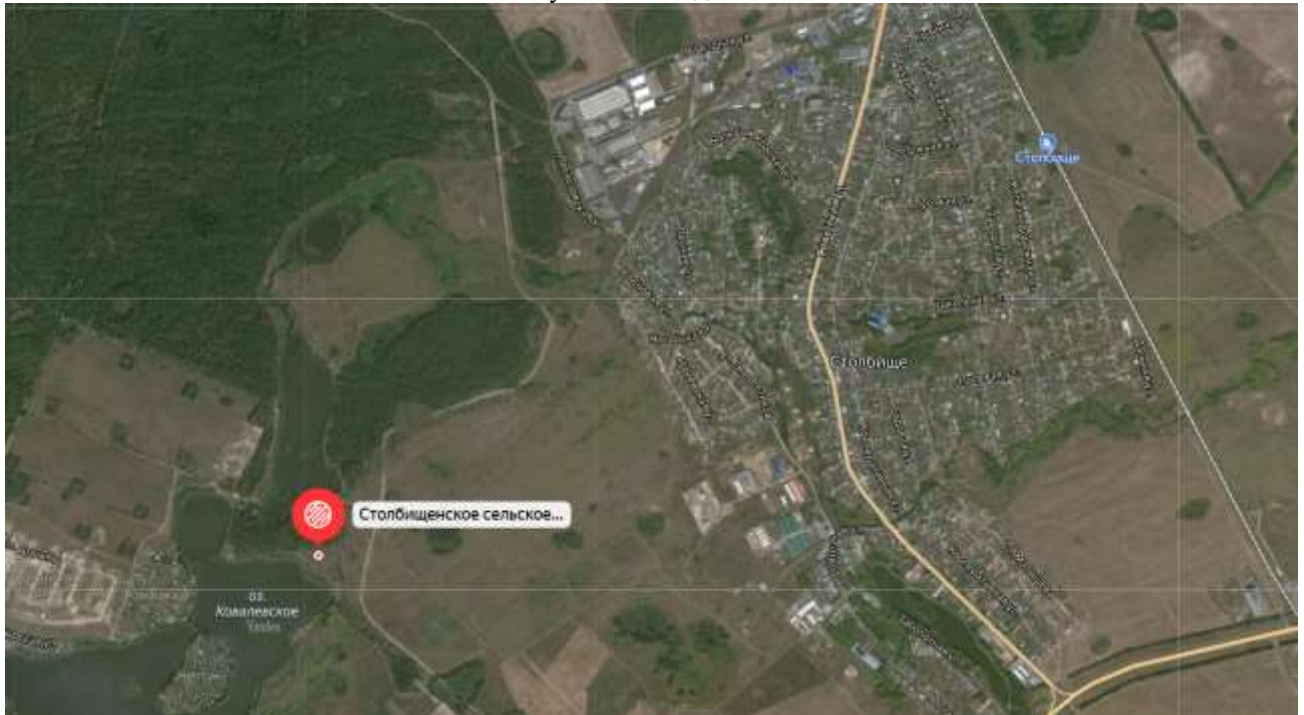
Земельный участок с кад. №16:24:150301:1486



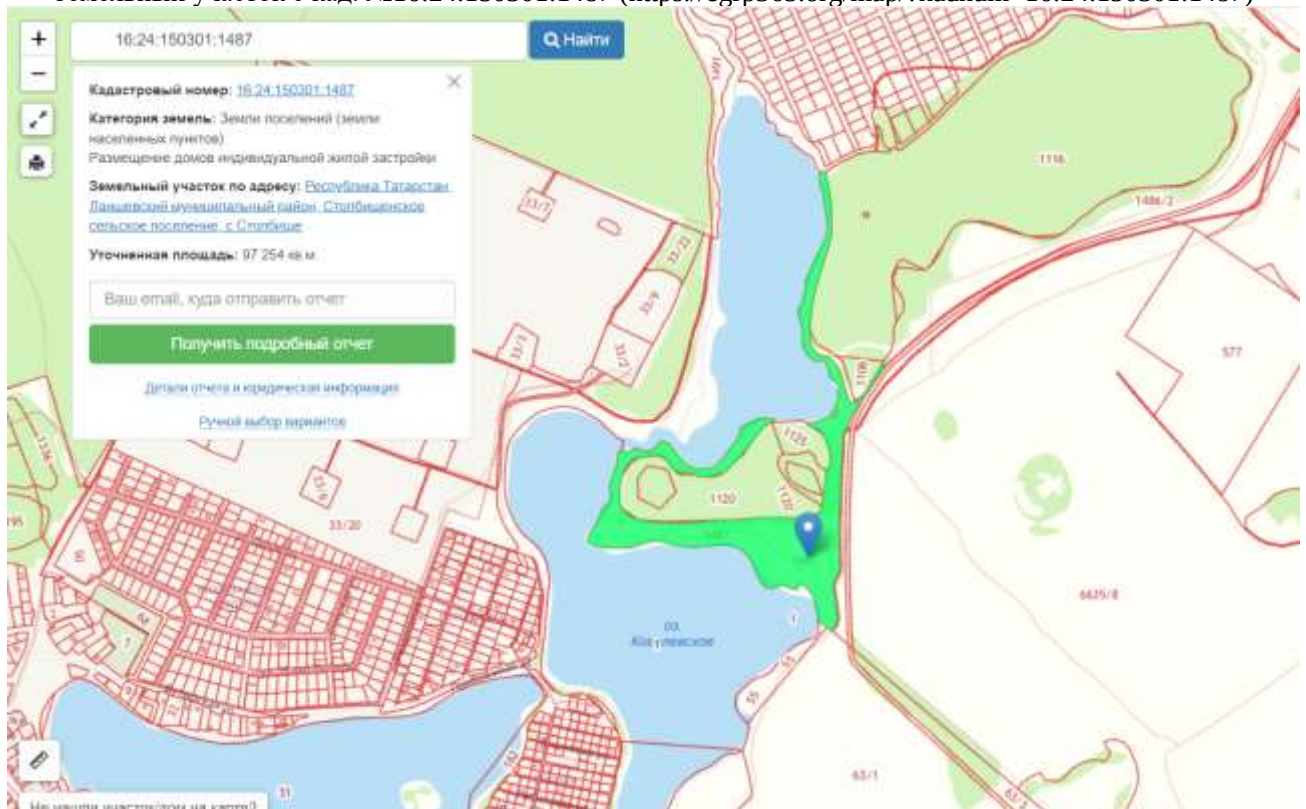
Земельный участок с кад. №16:24:150301:1486 (<https://egrp365.org/map/?kadnum=16:24:150301:1486>)



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1487



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1487 (<https://egrp365.org/map/?kadnum=16:24:150301:1487>)



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

Иными сведениями, влияющими на стоимость объектов оценки, Оценщик не располагает.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

8.2. Прочие допущения

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

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

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

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

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались

полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Ограничения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

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

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния,

Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях)

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

(изменение в рублях в текущих ценах)

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую

экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

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

торговых помещений и зданий – на 4%,

административных помещений и зданий – на 2%,

складских помещений и зданий – на 6%,

производственных помещений и зданий – на 3%.

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое

производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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

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

Источники:

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

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

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

Приложение 1

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

	<i>Рентабельность¹⁾</i>	
	<i>проданных товаров, продукции, работ, услуг</i>	<i>активов</i>
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4

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

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

1) Знак "-" означает убыточность.

Приложение 2

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

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

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

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

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает значительным экономическим потенциалом и развитым человеческим капиталом. Конкурентными преимуществами Татарстана являются выгодное географическое положение, богатые природные ресурсы, высококвалифицированные трудовые ресурсы, мощный промышленный и научный комплекс, развитая транспортная инфраструктура.

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%,

сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Обзор российского рынка земельных участков

Земли населенных пунктов — это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав населённых пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоквартирный дом.

В соответствии со ст.85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, которые находятся за границами населенных пунктов, и которые предоставляются для нужд сельского хозяйства различным хозяйствующим субъектам. Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять ее назначение. Порядок этой процедуры регламентирует ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Обычно необходимость перевода земли из одной категории в другую возникает при расширении населенного пункта за счет прилегающих к нему сельхозземель или перевода промышленных объектов в другие категории в результате рекультивации.

В мае 2021 года утверждена новая Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, рассчитанная на 10 лет (2022-2031 гг.). Вместе с тем по итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий.

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации занимает пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребованными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском 50958,4 тыс. га (25,8%), Сибирском 42824,5 тыс. га (21,6%), Южном 30703,6 тыс. га (15,5%) и Центральном 30296,3 тыс. га (15,3%) федеральных округах, составляя в сумме 78,2% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Стоит отметить, что в динамике за период с 2011 по 2020 гг. в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе на 10418 тыс. га или на 5,2%, а наибольшее сокращение – в Сибирском федеральном округе на 6751,6 тыс. га или на 3,6%.

Структура посевной площади Российской Федерации в 2020 г. по категориям хозяйств представлена на рисунке.



Данные рисунка показывают, что в 2020 году наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади Российской Федерации занимают сельскохозяйственные организации, производимые на них сельскохозяйственную продукцию 65,9%, а наименьший – хозяйства населения (личные подсобные хозяйства) 2,8%.

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные хозяйства в целом по Российской Федерации в динамике за последние десять лет можно узнать из таблицы 5, сформированном по данным Росстата.

В динамике за 2011-2020 гг. в сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь сократилась на 3965 тыс. га или на 7%, в том числе за счет сокращения посевов под кормовые культуры – на 4584 тыс. руб. или на 29,2%, под зерновые и зернобобовые культуры – на 1331 тыс. руб. или на 4,1%.

Посевная площадь под технические культуры в сельскохозяйственных организациях в целом по стране за последние десять лет увеличилась на 2054 тыс. га или на 24,2%. Стоит отметить, что технические культуры являются растениями, которые используются как сырьё для различных отраслей промышленности. Данный вид продукции не требует особого ухода по выращиванию богатого урожая.

Определяющим показателем для любого хозяйства является, конечно же, именно урожайность. Зависеть она может от разных факторов. Но одним из главных условий хорошего развития растений является, безусловно, правильный севооборот. В тех хозяйствах, где разработке структуры посевных площадей уделялось достаточно много внимания, под культуры всегда используются лучшие предшественники. В результате растения гораздо реже заражаются всевозможными бактериальными и грибковыми заболеваниями, а также меньше поражаются вредителями. Ведь в данном случае в почве не происходит накопления спор, вредных микроорганизмов или яиц и личинок насекомых.

Представленные Федеральной службой государственной статистики РФ данные свидетельствуют о том, что в основном урожайность сельскохозяйственных культур за последние годы увеличилась. Исключение составили выращивание сахарной свеклы и льна-долгунца.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода 2020 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Источник: <https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskokhozyajstvennoj-zemli>

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхозназначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

По состоянию на 2021 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар — это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угоды каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

Источник: http://ground-best.ru/analiz_runka

В России не используется по назначению примерно 15 миллионов сельскохозяйственных земель и в 2022 году начала работать программа ввода таких участков в хозяйственный оборот. Об этом рассказал директор департамента растениеводства, механизации, химизации и защиты растений Минсельхоза Роман Некрасов на круглом столе в Совете Федерации 30 марта.

Член Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин отметил, что большой объем сельхозземель используется не по назначению, и спросил, что делается для того, чтобы исправить ситуацию.

«Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения не используется. То есть по кадастровому учету это земли сельхозназначения, но на них продукция не производится. Количество таких земель, прежде всего пахотных, мы оцениваем примерно в 15 миллионов гектаров», — отметил Роман Некрасов.

При этом в последние годы площадь неиспользуемых земель сокращается, а с этого года работает госпрограмма по их вводу в продуктивный оборот, отметил он.

За ненадлежащее использование земель, если они порастают сорной травой и кустарником, на них устраивают свалки и так далее, предусмотрена ответственность. Привлекать к ответственности за такие нарушения имеют право надзорные органы, в том числе Россельхоз. «С одной стороны, за счет госпрограммы мы стимулируем активность по вводу таких земель в оборот и предоставляем соответствующие финансовые преференции за эту работу, а с другой стороны, если есть нарушения, за них наказывают», — сказал Некрасов.

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

Источник: <https://www.pnp.ru/economics/minselkhoz-15-millionov-gektarov-selkhozemel-ne-ispolzuyetsya.html>

9.4 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, насе-

ленных 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 по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

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

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков для сельскохозяйственного производства.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан 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/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	64 000,00	32 000 000,00	500,00	23.03.2024	*Продаю участки под ИЖС для застройщика*. Лаишевский район. Рядом озеро, лес. От Казани едем 20 минут. До камы 20 минут. Так же есть другие варианты, могу прислать. А также смотрите в моем профиле. Ориентир. Усады, столбищи, габишево, песчаные ковали, Державино, лаишево, каипы, мирный, приволжский.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_3740928657
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600,00	8 844 000,00	650,29	11.03.2024	Продаются участки в Лаишевском районе, с. Пелёва. Цена указана за все участки. Можно приобрести по отдельности. Кадастровый номер одного из участков: 16:24:030201:142. Остальные кадастровые номера при необходимости можем предоставить. Звоните в любое время.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	8 026,00	14 900 000,00	1 856,47	09.03.2024	○Земельный участок ИЖС под коммерческую недвижимость. На перекрестке трассы М-12 и п.Державино, Лаишевского р-на. ○Принадлежит на праве собственности 1 физическому лицу. Без задолженностей, обременений и арестов. 📍 кадастровый номер 16:24:060201:946 На участке проходит оптико-волоконный кабель "Вымпелком", газовая труба, ЛЭП 10кВ. См на схеме. Доступные ВРИ: ☒ Индивидуальные жилые дома с приусадебными ЗУ; ☒ Блокированные односемейные дома с участками; ☒ Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.; ☒ Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальные участки. 📍 Участок расположен по левой стороне от перекрестка на Державино по трассе в сторону Лаишево из Казани. С удобной выездной дислокацией (на фед.трассу М-12). Документы все в наличии, обращайтесь - перешлю. Участок продаётся целиком. Разумный торг не исключается. 📄 Имеются другие варианты 💰 Ищем инвестора💰 под выкуп ЗУ, квартир для последующей реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot_izhs_3639431115
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	46 500 000,00	934,22	28.02.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172
5	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	46 000,00	55 777 000,00	1 212,54	26.03.2024	Участок 4.6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) в близи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. В ближайшее время будем межевать на участки по 10+/- соток! Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставлю. Собственник! Участок нашей семьи, посредников просим не беспокоить!!!!	https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_46000_kv_m_ploschadyu_460_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_laishevo_6891999359/
6	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Ташкирмень	40 000,00	56 400 000,00	1 410,00	26.03.2024	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится	https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_40000_kv_m_plo

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложе- ния, руб.	Цена предложе- ния, руб./м2	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник информации
						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.	schadyu 400 sotok tatarstan laishevskiy tashkirmen 6900 375912/
7	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны	172 877,00	230 000 000,00	1 330,43	13.10.2023	ПРОДАЮ участок 1728,77 соток по адресу Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛИ - ИЖС. Уникальное расположение участка и широкие, удобные подъездные пути позволяют одновременно проживать в тихом и спокойном месте, вдали от суеты и при необходимости быстро оказаться на ключевых трассах и развязках. До центра города 20 минут в час пик. Аэропорт в 3 минутах. Кадастровый номер 16:24:160304:519. ДОКУМЕНТЫ готовы к сделке. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны>	https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya zemlya pod ijs_ploschadyu 172877 kvm pl_oschadyu 172877 sotok laishevskiy rayon bolshekabanskoe selskoe poselenie selo_malye kabany 6899751879/
		Минимальное значение, руб./кв.м		500,00			
		Среднее значение, руб./кв.м		1 127,71			
		Максимальное значение, руб./кв.м		1 856,47			

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

9.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

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

На спрос и цены земельных участков сельскохозяйственного назначения влияют следующие ценообразующие факторы:

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под ИЖС на неактивном рынке составляет 12,3%-15,0%, среднее значение 13,7%.

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,8%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

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

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем,

что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁵, корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок**	0,74	0,88	0,82

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3396-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн.человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

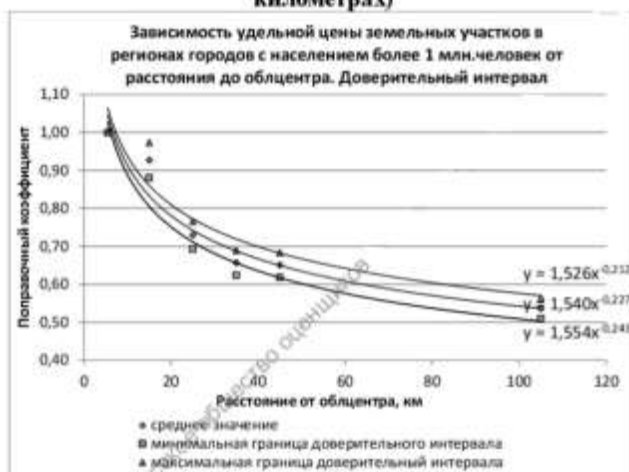


Рис. 45[»]

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁶, корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

⁶ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

Корректировка на площадь применялась согласно информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁷:

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁸, корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

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

8 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁹, корректирующие коэффициенты на наличие подъездных путей и прочих элементов благоустройства составляют:

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.01.2024г.¹⁰ срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 2 до 8 месяцев, среднее значение равно 5 месяцам.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	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	4	24	12	10	11	13
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	7	25	14	12	12	16

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuy-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 9.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 3-11 месяцев (среднее 7 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как низкую.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие 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 экономических условий, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

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

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

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

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

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

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

Согласно выпискам из ЕГРН, оцениваемые земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

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

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае проведения оценки 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:

11.2.1. Доходный подход

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

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных 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 рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных 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 земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

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

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

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

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

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего 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 — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

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

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки 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 объекта оценки.

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

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

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

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

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости 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.

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки:

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» 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 продаж 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.
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.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод предполагаемого использования	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.

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки 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 земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;

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

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже 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. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточном 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 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	46 000,00	55 777 000,00	1 212,54	26.03.2024	Участок 4.6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточное Лаишево) вблизи р. Кама. Вне зоны возможного подтопления!!! Сейчас очень активно осваивается!!! Проводится газ, электричество есть. Удобное место для строительства домов, коттеджей или баз отдыха. В ближайшее время будем межевать на участки по 10+/- соток! Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставляю. Собственник! Участок нашей семьи, посредников просим не беспокоить!!!!	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_46000_kvm_ploschadyu_460_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_laishevo_6891999359/
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	172 877,00	230 000 000,00	1 330,43	13.10.2023	ПРОДАЮ участок 1728,77 соток по адресу Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛИ - ИЖС. Уникальное расположение участка и широкие, удобные подъездные пути позволяют одновременно проживать в тихом и спокойном месте, вдали от суеты и при необходимости быстро оказаться на ключевых трассах и развязках. До центра города 20 минут в час пик. Аэропорт в 3 минутах. Кадастровый номер 16:24:160304:519. ДОКУМЕНТЫ готовы к сделке. ЗВОНИТЕ!. Номер в базе: 7934630. Район: Малые Кабаны>	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshekabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	8 026,00	14 900 000,00	1 856,47	09.03.2024	О Земельный участок ИЖС под коммерческую недвижимость. На перекрестке трассы М-12 и п.Державино, Лаишевского р-на. О Принадлежит на праве собственности 1 физическому лицу. Без задолженностей, обременений и арестов. 📍 кадастровый номер 16:24:060201:946 На участке проходит оптико-волоконный кабель "Вымпелком", газовая труба, ЛЭП 10кВ. См на схеме. Доступные ВРИ: ☒ Индивидуальные жилые дома с приусадебными ЗУ; ☒ Блокированные односемейные дома с участками; ☒ Магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.; ☒ Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальные участки. 📍 Участок расположен по левой стороне от перекрестка на Державино по трассе в сторону Лаишево из Казани. С удобной выездной дислокацией (на фед.трассу М-12). Документы все в наличии, обращайтесь - перешлю. Участок продаётся целиком. Разумный торг не исключается. 📄 Имеются другие варианты $\S$ Ищем инвестора $\S$ под выкуп ЗУ, квартир для последующей реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemeln_uchastki/uchastok_803_sot_izhs_3639431115
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	46 500 000,00	934,22	28.02.2024	Земельный участок в селе Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торги и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость.	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2165038172

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

3. Выбор единицы сравнения.

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 сталкиваются 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:

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

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

Соэ – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под ИЖС на неактивном рынке составляет 13,7%-19,8%.

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы 2024 г., дата оценки 28.03.2024 года, разброс предложений во времени с аналогами составляет не превышает 6 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.01.2024г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 2 до 8 месяцев, среднее значение равно 5 месяцам. Корректировка не требуется.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2024 года 1

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
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	7	25	14	12	12	16

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

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

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 для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., рис.45, стр. 177.

Графики зависимости стоимости земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн.человек, от расстояния до облцентра (в километрах)

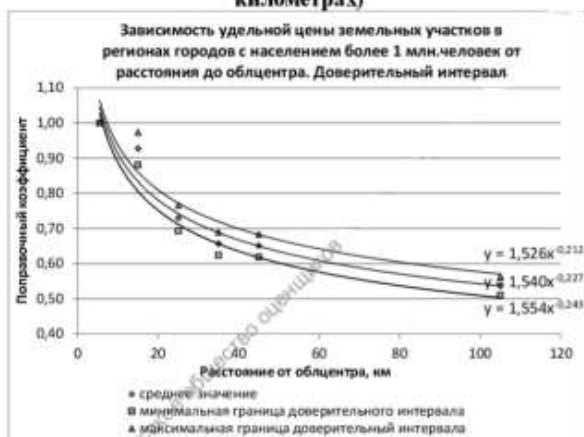


Рис. 45^а

Объекты оценки находятся в населенном пункте, удаленном от г. Казани на 19 км, объекты-аналоги удалены от г. Казани на 19-35 км, корректировки не вносятся.

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. Объекты оценки имеют многоугольную неправильную форму, объекты-аналоги имеют схожую форму, корректировка не требуется.

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

Корректировка на площадь применялась согласно информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.¹¹:

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

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

В рамках Отчета коэффициент торможения принят в размере -0,22.

Наличие коммуникаций. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций – возможность подключения к сетям электроснабжения. По данному элементу сравнения 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 земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3384-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2024-goda>

следующих таблицах:

Таблица 12.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1486:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Площадь, кв.м	163 496	46 000	172 877	8 026	49 774,00
Цена предложения, руб.	?	55 777 000,00	230 000 000,00	14 900 000,00	46 500 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	1 212,54	1 330,43	1 856,47	934,22
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
поправка, руб.		-166,12	-182,27	-254,34	-127,99
с поправкой на торг, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Дата сделки	28.03.2024	26.03.2024	13.10.2023	09.03.2024	28.02.2024
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Площадь, кв.м	163 496	46 000	172 877	8 026	49 774
поправка на площадь,коэф.		0,76	1,01	0,52	0,77

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	А0	А1	А2	А3	А4
поправка на площадь, %		-24,35	1,23	-48,47	-23,02
поправка, руб.		-254,76	14,18	-776,63	-185,61
с поправкой на площадь, руб.		791,67	1 162,34	825,50	620,63
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		791,67	1 162,34	825,50	620,63
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		791,67	1 162,34	825,50	620,63
Валовая коррекция, руб.		-420,88	-168,09	-1 030,97	-313,60
Абсолютная валовая коррекция, %		38,05	14,93	62,17	36,72
Обратная величина валовой коррекции	0,137	0,03	0,07	0,02	0,03
Вес при согласовании	1,000	0,19	0,49	0,12	0,20
вклад в итоговую стоимость, руб.		152,38	569,92	97,23	123,76
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	943,29				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	154 224 310,33				
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	154 224 300,00				

Таблица 12.4. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1487:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	А0	А1	А2	А3	А4
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Площадь, кв.м	97 254	46 000	172 877	8 026	49 774,00
Цена предложения, руб.	?	55 777 000,00	230 000 000,00	14 900 000,00	46 500 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	1 212,54	1 330,43	1 856,47	934,22
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
поправка, руб.		-166,12	-182,27	-254,34	-127,99
с поправкой на торг, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	А0	А1	А2	А3	А4
финансирования, руб.					
Дата сделки	28.03.2024	26.03.2024	13.10.2023	09.03.2024	28.02.2024
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Разрешенное использование	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 046,43	1 148,16	1 602,13	806,23
Площадь, кв.м	97 254	46 000	172 877	8 026	49 774
поправка на площадь,коэф.		0,85	1,13	0,58	0,86
поправка на площадь, %		-15,19	13,49	-42,24	-13,70
поправка, руб.		-158,91	154,90	-676,69	-110,47
с поправкой на площадь, руб.		887,51	1 303,06	925,44	695,76
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		887,51	1 303,06	925,44	695,76
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		887,51	1 303,06	925,44	695,76
Валовая коррекция, руб.		-325,03	-27,37	-931,03	-238,46
Абсолютная валовая коррекция, %		28,89	27,19	55,94	27,40
Обратная величина валовой коррекции	0,126	0,03	0,04	0,02	0,04
Вес при согласовании	1,000	0,28	0,29	0,14	0,29
вклад в итоговую стоимость, руб.		244,30	381,04	131,55	201,89
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	958,78				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	93 244 999,54				
Справедливая стои-	93 245 000,00				

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
мось объекта оценки, округленно, руб.					

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

Таблица 12.5 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	163 496	154 224 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	97 254	93 245 000,00

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);
2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.
3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

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

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
	0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	Не применялся	Не применялся	154 224 000,00	154 224 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	Не применялся	Не применялся	93 245 000,00	93 245 000,00

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

247 469 000 (Двести сорок семь миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей, а именно:

№п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 163 496 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1486	154 224 000,00	943,29
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 97 254 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1487	93 245 000,00	958,78
	Итого:	247 469 000,00	

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



Носова И.П.

Ибрагимов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Росреестр" по Республике Татарстан

полное наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1487		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбиновское сельское поселение, с. Столбино.		
Площадь:	97254 +/- 109		
Кадастровая стоимость, руб.:	272607766,35		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:441		
Кадастровые номера образующихся объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Мухаммидов Рамин Фаритович, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10/12-2020, дата завершения кадастровых работ: 28.12.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сурфенов Равиль Фаритович полное наименование государственной регистрационной службы Республики Татарстан Должность: с 27.03.2023 по 05.09.2023	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
12.02.2024г. № КУВНБ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлечь небезопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая подзона Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид наименования: Пятая подзона Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах природоохранной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид наименования: Природоохранная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении природоохранной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны, вид наименования: Третья подзона Природоохранной 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, планировки, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид наименования: Четвертая подзона Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:			



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 11
12.02.2024г. № КУВНБ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		Земельный участок расположен в границах: 16:24-6.192	
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) заключения 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 недвижимого объекта социального использования или парковочного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Figure 4

Земельный участок под объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
		Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, под ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, под ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, под ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, под ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о членах земельного участка, отсутствуют.	
Подпись: МАШИНСКИ	Яковлев Станислав Юрьевич		


 документ подписан
 электронной подписью
 Сертификат: 0000016740023040200764030421008
 Владелец: ЮРДИКАЛНА СЛУЖБА ТООТГАРСТВИНИИИ
 ФИЛИАЛЫН, КАДСТРА В КАПТЕ В 04000
 Действителен с 27.06.2015 по 09.09.2024

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Parton 2, lines 5

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024; № КУВН-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1487-16/116/2021-1 25.03.2021 17:17:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	25.03.2021 17:17:03	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1487-16/116/2021-2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об упрощенном залоге и о договоре упрощенного залога, если такой договор заключен для упрощения ипотеки:	данные отсутствуют	

 документ подписан
электронной подписью

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Figure 6

Земельный участок		Листы 0	
под объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
12.02.2024: № КУИИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной складной или хвостовой складной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Завлечение в кабальный порядок права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Приоритизация и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

[illegible]

List 7

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 33
12.02.2024г. № КУГИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, прекращения права на земельный участок, в том числе, в пользу иного лица, а также о наличии обременений.	данные отсутствуют	

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Снижение местоположение земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУН-001/2024-44487718			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок		инд. объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11	
Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31	
12.02.2024: 50 КУИИ-001/2024-44487718		16:24:150301:1487	
Кадастровый номер:			
Описание местоположения границ земельного участка			
№ п/п	Номер точки начальной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м
1	2	3	4
1	1.1.1	112°	8.96
2	1.1.2	113°	16.09
3	1.1.3	114°	46.32
4	1.1.4	115°	72.71
5	1.1.5	116°	20.35
6	1.1.6	117°	21.96
7	1.1.7	118°	11.75
8	1.1.8	119°	74.27
9	1.1.9	120°	30.64
10	1.1.10	121°	27.56
11	1.1.11	122°	35.29
12	1.1.12	123°	37.41
13	1.1.13	124°	12.31
14	1.1.14	125°	21.41
15	1.1.15	126°	14.78
16	1.1.16	127°	10.34
17	1.1.17	128°	5.04
18	1.1.18	129°	15.83
19	1.1.19	130°	17.52
20	1.1.20	131°	21.38
21	1.1.21	132°	22.92
22	1.1.22	133°	5.85

Page 10

Земельный участок под объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 6		Всего листов выписок: 31	
12.02.2024: № КУИИ-001/2024-44487718							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	158°45.7'	24.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	158°30.6'	13.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	122°39.7'	4.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	127°34.1'	3.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	66°40.0'	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	46°40.5'	12.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	39°54.8'	7.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	39°51.5'	12.31	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	29°18.6'	13.67	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	32°9.1'	8.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	31°22.0'	17.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	28°48.7'	15.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	30°42.0'	3.72	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	31°22.4'	9.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	33°16.1'	13.56	данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	182°6.7'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1486(2)	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.38			данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	222°42.5'	1.77	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	213°11.8'	69.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	213°29.9'	11.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	217°41.2'	20.33	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	212°46.0'	25.96	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	204°46.8'	16.22	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	197°21.7'	18.9	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	188°43.4'	3.96	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	256°13.1'	1.09	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	236°1.4'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Документ подписан
электронной подписью

Стороженко Олександр Михайлович
Викладач кафедри менеджменту підприємств
Економічної академії Національного банківського університету імені Григорія Сковороди
Доброго вечора! з 27.08.2023 по 09.09.2023

HISTORIC BACKGROUND

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Page 11

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 6		Всего листов выписок: 31	
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718							
Водостроительный номер:				16.24.150301.1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
50	1.1.49	1.1.50	202°18.4'	4.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	194°14.6'	13.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	1.1.51	1.1.52	182°4.9'	52.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	183°0.5'	59.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.34	182°7.6'	70.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	180°0.0'	64.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	178°45.0'	59.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	187°35.7'	9.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	204°11.6'	15.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	205°37.4'	21.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	170°13.8'	48.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	172°39.6'	29.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	193°7.0'	10.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	202°37.2'	7.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	216°59.7'	9.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	222°30.6'	6.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	308°30.5'	12.26	данные отсутствуют	16.24.090705.63(1)	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	308°50.2'	19.17	данные отсутствуют	16.24.090705.55	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	308°51.8'	7.47	данные отсутствуют	16.24.090705.55	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	355°6.1'	7.03	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
70	1.1.69	1.1.70	349°12.4'	30.44	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
71	1.1.70	1.1.71	343°24.2'	11.73	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
72	1.1.71	1.1.72	343°22.4'	6.12	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
73	1.1.72	1.1.73	331°30.2'	7.96	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
74	1.1.73	1.1.74	325°50.4'	16.92	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
75	1.1.74	1.1.75	304°7.5'	14.62	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
76	1.1.75	1.1.76	292°53.5'	4.88	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
77	1.1.76	1.1.77	236°49.5'	4.55	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют
78	1.1.77	1.1.78	213°30.5'	9.1	данные отсутствуют	16.24.090702.1	данные отсутствуют



Документ поднесен
на рассмотрение

Стороженко - 0689976874-02140 (2017) ucn@yandex.ru
Виноградов - 08-2094-4444-117304 (1117) darc@yandex.ru
ФЕДУЛЯДИН, ЕАДЗЮРА В КАРИТКА-6600
 Деловые линии с 27.08.2015 по 09.09.2016

POSTHOC ANALYSIS OF THE 2004 ELECTION

RECEIVED: 12/1/94

Лист 12

Земельный участок							
под объектом недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487718							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
79	1.1.78	1.1.79	249°37.4'	7.47	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
80	1.1.79	1.1.80	288°26.1'	6.01	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
81	1.1.80	1.1.81	295°45.6'	19.1	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	274°11.1'	8.22	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
83	1.1.82	1.1.83	243°31.2'	3.01	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.84	243°22.4'	4.15	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	248°53.7'	12.22	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	270°0.0'	3.2	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	272°50.3'	12.11	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
88	1.1.87	1.1.88	296°55.7'	7.07	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
89	1.1.88	1.1.89	320°51.8'	13.15	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
90	1.1.89	1.1.90	329°2.2'	11.08	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
91	1.1.90	1.1.91	337°23.6'	33.04	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
92	1.1.91	1.1.92	334°18.7'	17.53	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
93	1.1.92	1.1.93	320°30.5'	13.99	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
94	1.1.93	1.1.94	315°0.0'	14.42	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
95	1.1.94	1.1.95	293°57.7'	18.71	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
96	1.1.95	1.1.96	279°33.6'	19.27	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
97	1.1.96	1.1.97	270°0.0'	25.4	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
98	1.1.97	1.1.98	257°44.1'	11.77	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
99	1.1.98	1.1.99	264°14.7'	38.9	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
100	1.1.99	1.1.100	274°59.5'	22.99	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
101	1.1.100	1.1.101	278°26.2'	21.13	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
102	1.1.101	1.1.102	286°8.2'	20.51	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
103	1.1.102	1.1.103	282°29.9'	20.79	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
104	1.1.103	1.1.104	270°0.0'	17.8	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
105	1.1.104	1.1.105	257°6.4'	8.51	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
106	1.1.105	1.1.106	257°16.6'	3.18	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют
107	1.1.106	1.1.107	249°26.6'	3.42	данные отсутствуют	16:24:090702:1	данные отсутствуют

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Служба: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ Инициалы, фамилия	инициалы, фамилия	
		Подпись: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024		

Лист 13

Земельный участок							
под объектом недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487718							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8
108	1.1.107	1.1.108	249°43.9'	25.69	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
109	1.1.108	1.1.109	258°25.8'	12.96	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
110	1.1.109	1.1.110	267°26.2'	13.41	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
111	1.1.110	1.1.111	270°0.0'	36.8	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
112	1.1.111	1.1.112	273°51.4'	8.92	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
113	1.1.112	1.1.113	277°10.1'	16.63	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
114	1.1.113	1.1.114	290°53.9'	17.66	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
115	1.1.114	1.1.115	302°9.1'	8.27	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
116	1.1.115	1.1.116	349°16.3'	0.97	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.117	349°23.9'	5.54	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	19°59.0'	8.54	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	19°59.0'	4.33	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	33°3.1'	17.42	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	33°47.3'	16	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	24°43.9'	18.17	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	17°47.0'	16.7	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	50°50.7'	18.05	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	28°29.8'	7.96	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	3°51.4'	8.92	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	357°42.2'	26.94	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	357°36.8'	2.88	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	13°51.7'	7.93	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	19°41.0'	37.7	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	14°2.2'	7.83	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	353°7.1'	5.84	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	5°47.6'	6.94	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	4°8.1'	8.32	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	45°0.0'	9.9	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	90°0.0'	1.9	данные отсутствуют	16:24.090702:1	данные отсутствуют

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Служба: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ Инициалы, фамилия	инициалы, фамилия	
		Подпись: ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВАЯ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024		

June 14

Земельный участок									
под объектом недвижимости									
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31	
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718									
Водостроительный номер:						16.24:150304:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
137	1.1.136	1.1.137	90°0'0"	2.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	109°23'1"	11.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	1.1.138	1.1.139	77°6'4"	8.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	53°37'0"	11.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	84°38'6"	6.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	116°33'9"	16.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	93°30'8"	11.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	71°33'9"	10.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	46°32'9"	15.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	38°34'0"	10.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	63°28'5"	6.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	94°44'2"	8.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	121°19'6"	9.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	143°26'3"	24.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	143°26'2"	14.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	149°18'0"	3.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	137°2'1"	13.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	123°33'1"	11.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	108°53'2"	21.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	92°24'7"	27.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	64°59'2"	20.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	47°25'0"	21.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	34°51'8"	22.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.160	37°38'0"	38.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	1.1.160	1.1.161	17°51'1"	15.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	1.1.161	1.1.162	7°21'2"	10.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	1.1.162	1.1.163	62°34'2"	10.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	1.1.163	1.1.164	62°16'2"	31.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	1.1.164	1.1.165	82°52'5"	14.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



POSTER PRESENTATIONS

INSTRUMENTAL DESIGN

June 15

Земельный участок									
под объектом недвижимости									
Лист № 7 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 11			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31	
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718									
Кадастровый номер:						16:24:150301:1487			
1	2	3	4	5	6	7	8		
166	1.1.165	1.1.166	95°38.8'	29.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
167	1.1.166	1.1.167	241°14.6'	25.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
168	1.1.167	1.1.168	224°17.3'	20.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
169	1.1.168	1.1.169	218°35.8'	19.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
170	1.1.169	1.1.170	215°42.5'	18.33	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
171	1.1.170	1.1.171	219°55.4'	38.83	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
172	1.1.171	1.1.172	223°10.7'	42.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
173	1.1.172	1.1.173	223°9.4'	6.37	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
174	1.1.173	1.1.174	253°46.6'	4.26	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
175	1.1.174	1.1.175	253°44.9'	29.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
176	1.1.175	1.1.176	265°44.2'	31.34	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
177	1.1.176	1.1.177	269°39.2'	22.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
178	1.1.177	1.1.178	266°59.2'	22.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
179	1.1.178	1.1.179	289°43.3'	16.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
180	1.1.179	1.1.180	320°50.7'	18.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
181	1.1.180	1.1.181	329°45.5'	8.3	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
182	1.1.181	1.1.182	329°43.3'	5.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
183	1.1.182	1.1.183	309°9.3'	9.03	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
184	1.1.183	1.1.184	290°55.5'	10.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
185	1.1.184	1.1.185	262°46.0'	46.07	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
186	1.1.185	1.1.186	258°51.8'	12.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
187	1.1.186	1.1.187	240°33.7'	11.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
188	1.1.187	1.1.188	208°14.2'	12.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
189	1.1.188	1.1.189	216°50.4'	15.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
190	1.1.189	1.1.190	199°47.5'	22.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
191	1.1.190	1.1.191	185°59.9'	24.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
192	1.1.191	1.1.192	180°35.5'	22.26	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
193	1.1.192	1.1.193	178°7.2'	12.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		
194	1.1.193	1.1.194	146°49.1'	12.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1120	данные отсутствуют		



RESEARCH DESIGN AND METHODS

IDENTIFIABLE *DESIGNING THE FUTURE*

June 18

Земельный участок вид объекта недвижимости									
Лист № 10 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 31		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31	
12.02.2024: № КУИИ-001/2024-44487718									
Кадастровый номер:				16:24:150304:1487					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
253	1.1.252	1.1.253	50°45'9"	3.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
254	1.1.253	1.1.254	344°16.6'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
255	1.1.254	1.1.255	358°32.4'	7.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
256	1.1.255	1.1.256	31°2.3'	5.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
257	1.1.256	1.1.257	16°12.1'	5.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
258	1.1.257	1.1.258	23°34.0'	6.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
259	1.1.258	1.1.259	355°10.7'	10.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
260	1.1.259	1.1.260	342°56.8'	6.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
261	1.1.260	1.1.261	38°41.9'	4.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
262	1.1.261	1.1.262	23°48.2'	13.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
263	1.1.262	1.1.263	37°18.5'	10.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
264	1.1.263	1.1.264	58°56.6'	2.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
265	1.1.264	1.1.265	339°24.1'	3.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
266	1.1.265	1.1.266	346°48.1'	3.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
267	1.1.266	1.1.267	19°49.3'	6.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
268	1.1.267	1.1.268	30°30.5'	8.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
269	1.1.268	1.1.269	27°20.7'	11.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
270	1.1.269	1.1.270	25°45.4'	39.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
271	1.1.270	1.1.271	19°49.8'	20.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
272	1.1.271	1.1.272	7°13.0'	18.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
273	1.1.272	1.1.273	357°32.6'	17.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
274	1.1.273	1.1.274	349°47.2'	22.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
275	1.1.274	1.1.275	351°0.1'	37.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
276	1.1.275	1.1.276	343°51.7'	28.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
277	1.1.276	1.1.277	356°4.9'	26.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
278	1.1.277	1.1.1	96°7.6'	14.8	данные отсутствуют	16:24:150304:1765(2)	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул Озерная, д 9, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мунгаши, д. 19, кп. 34; Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 60, кп. 738.		

[illegible]

List 19

Земельный участок под объектом недвижимости									
Лист №13 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 31			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 31	
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718					16.24.150304.1487				
Водостроительный номер:									
1	2	3	4	5	6	7	8		
279	1.2.278	1.2.279	221°17.3'	16.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
280	1.2.279	1.2.280	131°19.7'	7.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
281	1.2.280	1.2.281	41°17.3'	16.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
282	1.2.281	1.2.278	311°19.7'	7.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Генерал: 8000167403240207543942106 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ УНІВЕРСИТЕТУ «КАДЕТСКО-КАВКАРСКИЙ» Действителен с 27.05.2015 по 28.05.2015	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487718				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	459439.14	1309144.86	Закрепление отсутствует	0.1
2	459430.33	1309146.51	Закрепление отсутствует	0.1
3	459414.65	1309150.11	Закрепление отсутствует	0.1
4	459369.19	1309157.91	Закрепление отсутствует	0.1
5	459296.51	1309159.97	Закрепление отсутствует	0.1
6	459276.46	1309156.5	Закрепление отсутствует	0.1
7	459255.46	1309150.07	Закрепление отсутствует	0.1
8	459244.15	1309146.87	Закрепление отсутствует	0.1
9	459173.29	1309124.64	Закрепление отсутствует	0.1
10	459143.69	1309116.74	Закрепление отсутствует	0.1
11	459116.4	1309112.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	459081.34	1309108.83	Закрепление отсутствует	0.1
13	459043.94	1309109.53	Закрепление отсутствует	0.1
14	459031.96	1309111.28	Закрепление отсутствует	0.1
15	459013.65	1309122.38	Закрепление отсутствует	0.1
16	459006.08	1309135.08	Закрепление отсутствует	0.1
17	459005.5	1309145.4	Закрепление отсутствует	0.1
18	459004.9	1309150.4	Закрепление отсутствует	0.1
19	458994.7	1309162.5	Закрепление отсутствует	0.1
20	458981.4	1309171.9	Закрепление отсутствует	0.1
21	458961.7	1309182.2	Закрепление отсутствует	0.1
22	458939.5	1309187.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Судья: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СУДЕБНО-КАДАСТРОВЫЕ УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА В КАРЛИСКО-ОБЛАСТИ Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487718				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1487		
1	2	3	4	5
23	458933.8	1309189.2	Закрепление отсутствует	0.1
24	458910.9	1309198.1	Закрепление отсутствует	0.1
25	458898.2	1309201.1	Закрепление отсутствует	0.1
26	458895.7	1309207	Закрепление отсутствует	0.1
27	458893.8	1309209.5	Закрепление отсутствует	0.1
28	458898.2	1309219.7	Закрепление отсутствует	0.1
29	458906.5	1309228.5	Закрепление отсутствует	0.1
30	458912.25	1309233.31	Закрепление отсутствует	0.1
31	458921.7	1309241.2	Закрепление отсутствует	0.1
32	458933.1	1309247.6	Закрепление отсутствует	0.1
33	458940.1	1309252	Закрепление отсутствует	0.1
34	458954.7	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1
35	458968.7	1309268.6	Закрепление отсутствует	0.1
36	458971.9	1309270.5	Закрепление отсутствует	0.1
37	458980.1	1309275.5	Закрепление отсутствует	0.1
38	458991.44	1309282.94	Закрепление отсутствует	0.1
39	458977.06	1309282.41	Закрепление отсутствует	0.1
40	458975.36	1309281.21	Закрепление отсутствует	0.1
41	458917.33	1309242.98	Закрепление отсутствует	0.1
42	458907.66	1309236.58	Закрепление отсутствует	0.1
43	458891.57	1309224.15	Закрепление отсутствует	0.1
44	458869.74	1309210.1	Закрепление отсутствует	0.1
45	458855.01	1309203.3	Закрепление отсутствует	0.1
46	458836.97	1309197.66	Закрепление отсутствует	0.1
47	458833.06	1309197.06	Закрепление отсутствует	0.1
48	458832.8	1309196	Закрепление отсутствует	0.1
49	458829.7	1309191.4	Закрепление отсутствует	0.1
50	458825.8	1309189.8	Закрепление отсутствует	0.1
51	458812.8	1309186.5	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Судья: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СУДЕБНО-КАДАСТРОВЫЕ УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА В КАРЛИСКО-ОБЛАСТИ Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

June 22

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 31			
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718			
Водостроительный номер:		16.24.150304.1487	
1	2	3	4
52	458760.5	1309184.6	Закрепление отсутствует
53	458701.5	1309181.5	Закрепление отсутствует
54	458631.5	1309178.9	Закрепление отсутствует
55	458567.4	1309178.9	Закрепление отсутствует
56	458507.8	1309180.2	Закрепление отсутствует
57	458498.8	1309179	Закрепление отсутствует
58	458485	1309172.8	Закрепление отсутствует
59	458466.1	1309163.6	Закрепление отсутствует
60	458417.9	1309171.9	Закрепление отсутствует
61	458388.4	1309175.7	Закрепление отсутствует
62	458378.1	1309173.3	Закрепление отсутствует
63	458370.9	1309170.3	Закрепление отсутствует
64	458363.6	1309164.8	Закрепление отсутствует
65	458358.8	1309160.4	Закрепление отсутствует
66	458366.49	1309150.85	Закрепление отсутствует
67	458378.53	1309135.92	Закрепление отсутствует
68	458383.2	1309130.1	Закрепление отсутствует
69	458390.2	1309129.5	Закрепление отсутствует
70	458420.1	1309123.8	Закрепление отсутствует
71	458451.34	1309120.45	Закрепление отсутствует
72	458437.2	1309118.7	Закрепление отсутствует
73	458444.2	1309114.9	Закрепление отсутствует
74	458458.2	1309105.4	Закрепление отсутствует
75	458466.4	1309093.3	Закрепление отсутствует
76	458468.3	1309088.8	Закрепление отсутствует
77	458465.8	1309085	Закрепление отсутствует
78	458458.2	1309080	Закрепление отсутствует
79	458455.6	1309073	Закрепление отсутствует
80	458457.5	1309067.3	Закрепление отсутствует


 документ подписан
 электронной подписью
 Сертификат: 0000016740023040200764030421008
 Владелец: ЮРДИКАЛНА СЛУЖБА ТООТГАРСТВИИНИИ
 ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО В КАЧЕСТВЕ ЮРИДИЧЕСКОГО
 Документ от: 27.05.2023 в 09:09:20

Лист 23

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 6
12.02.2024г. № КУПН-001/2024-44487718		Всего листов выписок: 31		
Кодированный номер:		16.24.150304.1487		
1	2	3	4	5
81	458465.8	1309050.1	Закрепление отсутствует	0.1
82	458466.4	1309041.9	Закрепление отсутствует	0.1
83	458465.06	1309039.21	Закрепление отсутствует	0.1
84	458465.2	1309035.5	Закрепление отсутствует	0.1
85	458458.8	1309024.1	Закрепление отсутствует	0.1
86	458458.8	1309020.9	Закрепление отсутствует	0.1
87	458459.4	1309008.8	Закрепление отсутствует	0.1
88	458462.6	1309002.2	Закрепление отсутствует	0.1
89	458472.8	1308994.2	Закрепление отсутствует	0.1
90	458482.3	1308988.5	Закрепление отсутствует	0.1
91	458512.8	1308975.8	Закрепление отсутствует	0.1
92	458528.6	1308968.2	Закрепление отсутствует	0.1
93	458539.4	1308959.3	Закрепление отсутствует	0.1
94	458549.6	1308949.1	Закрепление отсутствует	0.1
95	458557.2	1308932	Закрепление отсутствует	0.1
96	458560.4	1308913	Закрепление отсутствует	0.1
97	458560.4	1308887.6	Закрепление отсутствует	0.1
98	458557.9	1308876.3	Закрепление отсутствует	0.1
99	458554	1308837.4	Закрепление отсутствует	0.1
100	458556	1308814.5	Закрепление отсутствует	0.1
101	458559.1	1308793.6	Закрепление отсутствует	0.1
102	458564.8	1308773.9	Закрепление отсутствует	0.1
103	458569.3	1308753.6	Закрепление отсутствует	0.1
104	458569.3	1308735.8	Закрепление отсутствует	0.1
105	458567.4	1308727.5	Закрепление отсутствует	0.1
106	458566.7	1308724.4	Закрепление отсутствует	0.1
107	458565.5	1308721.2	Закрепление отсутствует	0.1
108	458556.6	1308697.3	Закрепление отсутствует	0.1
109	458554	1308684.4	Закрепление отсутствует	0.1

[illegible]

Лист 24

Земельный участок					Листы 4/9
под объекта недвижимости					
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718					
Водостройной номер:			16.24.150304.1487		
1	2	3	4	5	
110	458553.4	1308671	Закрепление отсутствует	0.1	
111	458553.4	1308634.2	Закрепление отсутствует	0.1	
112	458554	1308625.3	Закрепление отсутствует	0.1	
113	458556	1308609.4	Закрепление отсутствует	0.1	
114	458562.3	1308592.9	Закрепление отсутствует	0.1	
115	458566.7	1308585.9	Закрепление отсутствует	0.1	
116	458567.65	1308585.72	Закрепление отсутствует	0.1	
117	458573.1	1308584.7	Закрепление отсутствует	0.1	
118	458581.13	1308587.62	Закрепление отсутствует	0.1	
119	458585.2	1308589.1	Закрепление отсутствует	0.1	
120	458599.8	1308598.6	Закрепление отсутствует	0.1	
121	458613.1	1308607.5	Закрепление отсутствует	0.1	
122	458629.6	1308615.1	Закрепление отсутствует	0.1	
123	458645.5	1308620.2	Закрепление отсутствует	0.1	
124	458656.9	1308634.2	Закрепление отсутствует	0.1	
125	458663.9	1308638	Закрепление отсутствует	0.1	
126	458672.8	1308638.6	Закрепление отсутствует	0.1	
127	458699.72	1308637.52	Закрепление отсутствует	0.1	
128	458702.6	1308637.4	Закрепление отсутствует	0.1	
129	458710.3	1308639.3	Закрепление отсутствует	0.1	
130	458745.8	1308652	Закрепление отсутствует	0.1	
131	458753.4	1308653.9	Закрепление отсутствует	0.1	
132	458759.2	1308653.2	Закрепление отсутствует	0.1	
133	458766.1	1308653.9	Закрепление отсутствует	0.1	
134	458774.4	1308654.5	Закрепление отсутствует	0.1	
135	458781.4	1308661.5	Закрепление отсутствует	0.1	
136	458781.4	1308663.4	Закрепление отсутствует	0.1	
137	458781.4	1308665.9	Закрепление отсутствует	0.1	
138	458777.6	1308676.7	Закрепление отсутствует	0.1	

[illegible]

June 25

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 10		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУПН-001-2024-44487718				
Водостроительный номер:		16.24.150304.1487		
1	2	3	4	5
139	458779.5	1308685	Закрепление отсутствует	0.1
140	458786.5	1308694.5	Закрепление отсутствует	0.1
141	458787.1	1308700.9	Закрепление отсутствует	0.1
142	458779.5	1308716.1	Закрепление отсутствует	0.1
143	458778.8	1308727.5	Закрепление отсутствует	0.1
144	458782	1308737.1	Закрепление отсутствует	0.1
145	458792.8	1308748.5	Закрепление отсутствует	0.1
146	458801.09	1308755.11	Закрепление отсутствует	0.1
147	458803.98	1308760.9	Закрепление отсутствует	0.1
148	458803.26	1308769.59	Закрепление отсутствует	0.1
149	458798.19	1308777.92	Закрепление отсутствует	0.1
150	458778.8	1308792.3	Закрепление отсутствует	0.1
151	458766.8	1308801.2	Закрепление отсутствует	0.1
152	458763.6	1308803	Закрепление отсутствует	0.1
153	458753.4	1308812.6	Закрепление отсутствует	0.1
154	458747.1	1308822.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	458740.1	1308842.56	Закрепление отсутствует	0.1
156	458738.96	1308869.64	Закрепление отсутствует	0.1
157	458747.55	1308888.05	Закрепление отсутствует	0.1
158	458762.1	1308904.1	Закрепление отсутствует	0.1
159	458780.4	1308916.71	Закрепление отсутствует	0.1
160	458810.84	1308940.18	Закрепление отсутствует	0.1
161	458825.93	1308945.04	Закрепление отсутствует	0.1
162	458836.39	1308946.39	Закрепление отсутствует	0.1
163	458841.27	1308955.66	Закрепление отсутствует	0.1
164	458856.11	1308983.89	Закрепление отсутствует	0.1
165	458857.92	1308998.37	Закрепление отсутствует	0.1
166	458855	1309027.9	Закрепление отсутствует	0.1
167	458842.85	1309005.76	Закрепление отсутствует	0.1



АЛЕКСАНДРОВ ПОДЪЕМНИК	ИЗДАТЕЛЬСТВО
Горелов: 600016740-3140 (807) 6131342106	ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬСТВО

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер: 16:24:150301:1487			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах пригородной территории устанавливаются 7 подзона. 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: Пригородная 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 пригородной 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 пригородной 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 Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов аэронавигации и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служба: Информационно-технологическая Подпись: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 09.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 31
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487718			
Кадастровый номер: 16:24:150301:1487			
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной 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 угрожать безопасности полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении пригородной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п 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 Пригородной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служба: Информационно-технологическая Подпись: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Должность: с 27.06.2023 по 09.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Федерал публично-правовой компании "Роскартэст" по Республике Татарстан

INTERNET INFORMATION SERVICES

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Создание о характеристиках объекта историчности

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Part 1, Disc 1

Земельный участок			
под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1486		
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.03.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Стеблевинское сельское поселение, с. Стеблево.		
Площадь:	163496 +/- 142		
Кадастровая стоимость, руб.:	342801360,17		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:441		
Кадастровые номера образующихся объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Нады разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Музамамадианова Регина Фаритовна, СНИЛС 112-266-473 25, договор на выполнение кадастровых работ от 09.12.2020 № 10-12-2020 , дата завершения кадастровых работ: 28.12.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

[illegible]

List 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16.24.150301.1486	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16.09-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, вид наименования: Пятая позиция Природоохранной 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 16.09-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид наименования: Шестая позиция Природоохранной 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 16.09-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах природоохранной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид наименования: Природоохранная 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 16.09-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении природоохранной территории. Высота ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны, вид наименования: Третья подзона Природоохранной 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 16.09-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе воздушных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, планировки, посадки и святи, представляющих для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид наименования: Четвертая подзона Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

[illegible]

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024; № КУВН-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих представление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства нового дома социального использования или нового дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключены"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 24987,87 кв. м, 2 - 138508 кв. м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами):	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служебное удостоверение: 000716343421006 Подпись: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 27.03.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 4

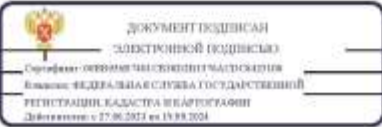
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024; № КУВН-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
		16:24:150301:1077. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной 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 15.09.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электроэнергетики от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор)	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служебное удостоверение: 000716343421006 Подпись: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 27.03.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16-24-150301:1486	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-24-150301:1486-16/116/2021-1 25.03.2021 17:17:03
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.03.2021 17:17:03
	номер государственной регистрации:		16-24-150301:1486-16/116/2021-2
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

			
полное наименование должности		подпись, фамилия	

Лист 6

Земельный участок		Лист 10
под объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 29		
12.02.2024: № КУГИ-001/2024-44487281		
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной складной или хранимой складной;	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Зависимые в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Приоритизация и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

[illegible]

List 7

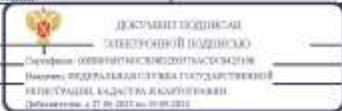
Земельный участок под объектом недвижимости		Листы 1-4	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУГИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок, его раздела, объединения с другим участком;	данные отсутствуют	

[illegible]

Раздел 3 - Лист 8

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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000		Нумерные обозначения:	

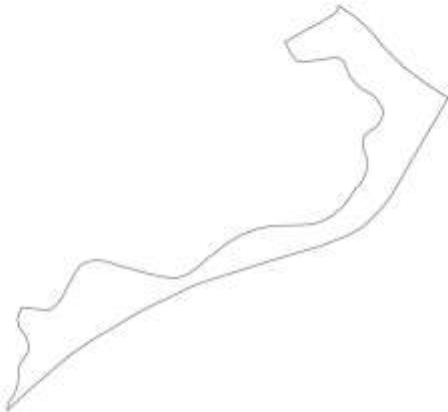
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
			
Масштаб 1:3000		Нумерные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

June 10

Земельный участок			
под объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУПН-001/2024-44487281			
Калитровый номер:		16:24:150301:1486	
			
Масштаб: 1:10000	Километры обозначения:		

[illegible]

Figure 3.1 Inner 11

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: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки начальн ая	Помер точки окончан ия	Дирекционный угол	Горизонтальное расстояние, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	100°14.5'	3.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:150301:1765(2)	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с Высокая Гора, ул Озерная, д 9, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мунтиря, д. 19, кп. 34; Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 69, кп. 228
3	1.1.2	1.1.3	117°45.5'	10.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	116°54.4'	82.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	120°51.5'	65.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	121°6.1'	42.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	130°36.1'	4.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	188°7.8'	0.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1506(3)	адрес отсутствует
9	1.1.8	1.1.9	190°37.2'	6.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1506(3)	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	187°58.2'	5.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1506(3)	адрес отсутствует
11	1.1.10	1.1.11	193°37.9'	34.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	194°2.2'	3.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	194°2.2'	2.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	194°34.4'	5.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	199°17.4'	12.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	236°13.3'	28.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	241°58.8'	51.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	240°29.5'	55.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	335°44.8'	34.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Генерала ФЕДЕРАЛЬНОГО ДОТЯЖАЧА ЮРИДИЧЕСКОГО ДЕПАРТАМЕНТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФЕДЕРАЦИИ АДВОКАТОВ РОССИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	-------------------

Лист 12

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
1	2	3	4	5	6	7	8
20	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	16:24:150301:1764	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштаря, д. 19, кв. 34
21	1.1.19	1.1.20	340°0.8'	35.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.19	1.1.19			данные отсутствуют	16:24:150301:1763	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муштаря, д. 19, кв. 34
23	1.1.20	1.1.1	352°43.4'	171.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.20	1.1.20			данные отсутствуют	16:24:150301:1762; 16:24:150301:1761	422624, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Столбня, ул. Рабочая 4-а, д. 5, Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Огаря, д. 9
25	2.1.1	2.1.2	31°34.1'	19.48	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
26	2.1.2	2.1.3	38°59.5'	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
27	2.1.3	2.1.4	55°11.8'	9.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
28	2.1.4	2.1.5	65°53.9'	12.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
29	2.1.5	2.1.6	84°8.2'	18.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
30	2.1.6	2.1.7	94°12.1'	17.75	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
31	2.1.7	2.1.8	106°20.0'	62.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
32	2.1.8	2.1.9	105°35.6'	40.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
33	2.1.9	2.1.10	102°41.9'	14.97	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
34	2.1.10	2.1.11	102°40.3'	16.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
35	2.1.11	2.1.12	98°17.0'	26.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	2.1.12	2.1.13	86°7.3'	17.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	2.1.13	2.1.14	68°45.7'	24.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	2.1.14	2.1.15	52°21.1'	17.68	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
39	2.1.15	2.1.16	51°55.0'	21.72	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
40	2.1.16	2.1.17	41°59.2'	16.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
41	2.1.17	2.1.18	58°38.0'	17.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
42	2.1.18	2.1.19	50°45.7'	40.15	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
43	2.1.19	2.1.20	59°47.0'	31.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
44	2.1.20	2.1.21	66°29.6'	31.84	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Евгений Иванович Инициалы, фамилия
		Инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
1	2	3	4	5	6	7	8
45	2.1.21	2.1.22	72°34.6'	18.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
46	2.1.22	2.1.23	79°7.4'	23.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
47	2.1.23	2.1.24	85°18.7'	31.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
48	2.1.24	2.1.25	89°2.0'	35.61	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
49	2.1.25	2.1.26	87°49.7'	34.32	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
50	2.1.26	2.1.27	69°26.6'	16.23	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
51	2.1.27	2.1.28	65°39.5'	23.05	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
52	2.1.28	2.1.29	58°26.9'	13.38	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
53	2.1.29	2.1.30	38°33.0'	8.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
54	2.1.30	2.1.31	57°21.7'	10.57	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
55	2.1.31	2.1.32	43°31.9'	16.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
56	2.1.32	2.1.33	38°20.3'	19.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
57	2.1.33	2.1.34	30°21.5'	16.22	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
58	2.1.34	2.1.35	38°59.5'	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
59	2.1.35	2.1.36	45°0.0'	17.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
60	2.1.36	2.1.37	26°33.9'	21.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
61	2.1.37	2.1.38	16°46.3'	15.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	2.1.38	2.1.39	17°25.1'	10.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	2.1.39	2.1.40	351°52.2'	13.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
64	2.1.40	2.1.41	339°5.5'	28.58	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
65	2.1.41	2.1.42	0°0.0'	14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
66	2.1.42	2.1.43	14°55.9'	12.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
67	2.1.43	2.1.44	42°57.9'	13.94	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
68	2.1.44	2.1.45	58°9.8'	18.01	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
69	2.1.45	2.1.46	45°0.0'	12.59	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
70	2.1.46	2.1.47	28°55.6'	13.02	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
71	2.1.47	2.1.48	17°25.1'	10.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
72	2.1.48	2.1.49	0°0.0'	5.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
73	2.1.49	2.1.50	353°29.6'	11.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сироткин Евгений Иванович Инициалы, фамилия
		Инициалы, фамилия

June 14

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29	
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
1	2	3	4	5	6	7	8
74	2.1.50	2.1.51	327°21.7'	21.14	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
75	2.1.51	2.1.52	316°32.1'	13.02	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
76	2.1.52	2.1.53	302°0.3'	17.92	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
77	2.1.53	2.1.54	299°48.8'	20.52	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
78	2.1.54	2.1.55	317°42.3'	17.98	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
79	2.1.55	2.1.56	320°8.9'	15.76	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
80	2.1.56	2.1.57	338°28.6'	38.16	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
81	2.1.57	2.1.58	307°24.3'	6.42	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
82	2.1.58	2.1.59	287°31.6'	1.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
83	2.1.59	2.1.60	294°34.0'	7.7	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
84	2.1.60	2.1.61	270°0.0'	9.5	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
85	2.1.61	2.1.62	261°6.7'	2.46	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
86	2.1.62	2.1.63	261°2.2'	42.49	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
87	2.1.63	2.1.64	267°17.6'	58.74	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
88	2.1.64	2.1.65	320°48.2'	23.7	данные отсутствуют	16:24:150301:1765(1)	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Озерная, д. 9, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муншари, д. 19, кв. 34; Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 69, кв. 228
89	2.1.65	2.1.66	331°21.0'	30.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1765(1)	Республика Татарстан, Высокогорский р-н, с. Высокая Гора, ул. Озерная, д. 9, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Муншари, д. 19, кв. 34; Республика Татарстан, г. Казань, пр-кт Ямашева, д. 69, кв. 228
90	2.1.66	2.1.67	60°34.2'	56.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	2.1.67	2.1.68	61°47.0'	51.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	2.1.68	2.1.69	56°28.0'	30.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	2.1.69	2.1.70	18°26.1'	2.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	2.1.70	2.1.71	19°3.5'	11.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	2.1.71	2.1.72	13°29.8'	2.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	2.1.72	2.1.73	124°56.6'	48.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторінка: 00000074002940 (2017) №23(54) 21-68
Видання: ЮРИДИКА І СУСПІЛЬСТВО ДАРНИЦЬКИЙ
РЕГІСТРАЦІЙНИЙ КАДАСТРОВИК №4444
Додано до бази: 27.03.2017 на 09.09.2024

HYPERICUM BULLGARDIANUMC 30.1409412

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

June 15

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29		
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
1	2	3	4	5	6	7	8
97	2.1.73	2.1.74	131'38.6"	44.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	2.1.74	2.1.75	141'0.5"	51.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	2.1.75	2.1.76	134'54.4"	43.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	2.1.76	2.1.77	133'0.8"	24.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	2.1.77	2.1.78	126'46.1"	56.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	2.1.78	2.1.79	126'52.2"	0.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	2.1.79	2.1.80	123'16.7"	50.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	2.1.80	2.1.81	120'53.5"	13.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	2.1.81	2.1.82	209'23.5"	38.1	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
106	2.1.82	2.1.83	210'26.0"	139.18	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
107	2.1.83	2.1.84	209'30.5"	54.01	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
108	2.1.84	2.1.85	210'36.1"	38.3	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
109	2.1.85	2.1.86	220'4.1"	43.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	2.1.86	2.1.87	225'20.6"	29.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	2.1.87	2.1.88	229'34.4"	25.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	2.1.88	2.1.89	243'21.5"	30.17	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
113	2.1.89	2.1.90	247'21.0"	58.95	данные отсутствуют	16:24:000000:7095	адрес отсутствует
114	2.1.90	2.1.91	253'28.6"	133.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	2.1.91	2.1.92	252'23.2"	136.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1898	адрес отсутствует
116	2.1.92	2.1.93	251'26.1"	25.1	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
117	2.1.93	2.1.94	252'4.6"	10.27	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
118	2.1.94	2.1.95	247'39.6"	31.39	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
119	2.1.95	2.1.96	242'34.5"	46.79	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
120	2.1.96	2.1.97	246'56.3"	28.98	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
121	2.1.97	2.1.98	242'45.3"	47.49	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
122	2.1.98	2.1.99	239'20.2"	48.18	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
123	2.1.99	2.1.100	238'42.5"	14.11	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
124	2.1.100	2.1.101	239'32.5"	60.33	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Гарантия: 60987674002140 (00776123454210)
Внимание: НЕ ПРАНАЯ ЧУЖА ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ИНТЕРПРЕТАЦИЯ, ВАЖНОСТЬ И КАЧЕСТВО
Добавление: с 27.01.2011 по 09.09.2011

POLYMER LETTERS EDITION

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX

Лист 16

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 7		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 29	
12.02.2024: № КУИИ-001/2024-44487281							
Кадастровый номер:				16:24:150301:1486			
1	2	3	4	5	6	7	8
125	2.1.101	2.1.102	235°49.2'	62.57	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
126	2.1.102	2.1.103	229°56.1'	20.64	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
127	2.1.103	2.1.104	226°49.6'	8.43	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
128	2.1.104	2.1.105	232°32.1'	10.41	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
129	2.1.105	2.1.106	230°1.4'	7.75	данные отсутствуют	16:24:000000:7149(4)	данные отсутствуют
130	2.1.106	2.1.107	229°4.0'	79.09	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
131	2.1.107	2.1.108	227°32.8'	47.44	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
132	2.1.108	2.1.109	226°24.8'	12.33	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
133	2.1.109	2.1.110	222°57.8'	8.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1898, 16:24:000000:7149(4)	адрес отсутствует; данные отсутствуют
134	2.1.110	2.1.111	2°6.7'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1487	данные отсутствуют
135	2.1.111	2.1.112	33°15.2'	30.56	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
136	2.1.111	2.1.111			данные отсутствуют	16:24:150301:1106	данные отсутствуют
137	2.1.112	2.1.113	15°12.8'	11.81	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
138	2.1.113	2.1.114	15°34.0'	14.53	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
139	2.1.114	2.1.115	1°55.0'	31.71	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
140	2.1.115	2.1.116	23°48.3'	14.39	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
141	2.1.116	2.1.117	23°46.9'	4.51	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
142	2.1.117	2.1.118	35°19.2'	26.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	2.1.118	2.1.119	0°0.0'	20.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	2.1.119	2.1.120	338°11.9'	19.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	2.1.120	2.1.121	322°7.5'	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	2.1.121	2.1.122	344°44.7'	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	2.1.122	2.1.123	19°59.5'	21.18	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
148	2.1.123	2.1.124	31°58.6'	8.54	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют
149	2.1.124	2.1.125	96°42.3'	46.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
150	2.1.125	2.1.126	94°8.1'	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДНЕСАМ
НА КРАСНОМЪТЪ ВЪЗДУШЕН

[illegible]

HISTORIC BACKGROUND

RECEIVED: 1997.12.15; REVISED: 1998.03.10; ACCEPTED: 1998.03.10

List 17

Земельный участок под объектом недвижимости										Листов 3/3
Лист № 7 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 7			Всего разделов: 8			Всего листов выписки: 29	
12.02.2024г. № КУБН-001-2024-44487281										
Кадастровый номер:						16:24:150301:1486				
1	2	3	4	5	6	7	8			
151	2.1.126	2.1.127	83°39.6'	10.87	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			
152	2.1.127	2.1.128	60°41.4'	6.54	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			
153	2.1.128	2.1.129	51°0'5"	8.11	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			
154	2.1.129	2.1.130	37°32.6'	27.24	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			
155	2.1.130	2.1.131	24°44.0'	19.6	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			
156	2.1.131	2.1.1	28°29.5'	34.99	данные отсутствуют	16:24:150301:1116	данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОДНЕСЕН
НА КОМУНИКАЦИОННО ПОСРЕДСТВО

[illegible]

INTRODUCTION

ACKNOWLEDGMENTS

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 рисунка 3.2		Всего листов рисунка 3.2: 6	Всего рисунков: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486		
Сведения о характеристиках точек 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	460070.48	1309874.09	Закрепление отсутствует	0.1
2	460069.9	1309877.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	460064.9	1309886.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	460027.5	1309960.5	Закрепление отсутствует	0.1
5	459993.8	1310016.9	Закрепление отсутствует	0.1
6	459971.6	1310053.7	Закрепление отсутствует	0.1
7	459968.6	1310057.2	Закрепление отсутствует	0.1
8	459967.9	1310057.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	459961.5	1310055.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	459956.5	1310055.2	Закрепление отсутствует	0.1
11	459923.1	1310047.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	459919.9	1310046.3	Закрепление отсутствует	0.1
13	459917.9	1310045.8	Закрепление отсутствует	0.1
14	459912.9	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1
15	459900.9	1310040.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	459884.8	1310016.2	Закрепление отсутствует	0.1
17	459860.8	1309971.1	Закрепление отсутствует	0.1
18	459833.26	1309922.44	Закрепление отсутствует	0.1
19	459864.89	1309908.19	Закрепление отсутствует	0.1
20	459898.16	1309896.09	Закрепление отсутствует	0.1
1	460070.48	1309874.09	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.7	1309434.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служба: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Институт кадастра в Карелии-4400 Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 рисунка 3.2		Всего листов рисунка 3.2: 6	Всего рисунков: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486		
1	2	3	4	5
2	459305.3	1309443.1	Закрепление отсутствует	0.1
3	459311.6	1309450.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	459317.3	1309458.4	Закрепление отсутствует	0.1
5	459322.4	1309469.8	Закрепление отсутствует	0.1
6	459324.3	1309488.3	Закрепление отсутствует	0.1
7	459323	1309506	Закрепление отсутствует	0.1
8	459305.3	1309566.4	Закрепление отсутствует	0.1
9	459294.5	1309605.1	Закрепление отсутствует	0.1
10	459291.23	1309619.7	Закрепление отсутствует	0.1
11	459287.5	1309636.2	Закрепление отсутствует	0.1
12	459283.7	1309662.3	Закрепление отсутствует	0.1
13	459284.9	1309680	Закрепление отсутствует	0.1
14	459293.8	1309702.9	Закрепление отсутствует	0.1
15	459304.6	1309716.9	Закрепление отсутствует	0.1
16	459318	1309734	Закрепление отсутствует	0.1
17	459330	1309744.8	Закрепление отсутствует	0.1
18	459338.9	1309759.4	Закрепление отсутствует	0.1
19	459364.3	1309790.5	Закрепление отсутствует	0.1
20	459380.2	1309817.8	Закрепление отсутствует	0.1
21	459392.9	1309847	Закрепление отсутствует	0.1
22	459398.6	1309864.8	Закрепление отсутствует	0.1
23	459403	1309887.7	Закрепление отсутствует	0.1
24	459405.6	1309919.4	Закрепление отсутствует	0.1
25	459406.2	1309955	Закрепление отсутствует	0.1
26	459407.5	1309989.3	Закрепление отсутствует	0.1
27	459413.2	1310004.5	Закрепление отсутствует	0.1
28	459422.7	1310025.5	Закрепление отсутствует	0.1
29	459429.7	1310036.9	Закрепление отсутствует	0.1
30	459436.1	1310042	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Служба: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости Институт кадастра в Карелии-4400 Должность: с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 20

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер: 16:24:150301:1486				
1	2	3	4	5
31	459441.8	1310090.9	Закрепление отсутствует	0.1
32	459453.8	1310062.3	Закрепление отсутствует	0.1
33	459469.1	1310074.4	Закрепление отсутствует	0.1
34	459483.1	1310082.6	Закрепление отсутствует	0.1
35	459489.4	1310087.7	Закрепление отсутствует	0.1
36	459501.5	1310099.8	Закрепление отсутствует	0.1
37	459520.5	1310109.3	Закрепление отсутствует	0.1
38	459535.1	1310113.7	Закрепление отсутствует	0.1
39	459545.3	1310116.9	Закрепление отсутствует	0.1
40	459558.6	1310115	Закрепление отсутствует	0.1
41	459585.3	1310104.8	Закрепление отсутствует	0.1
42	459599.3	1310104.8	Закрепление отсутствует	0.1
43	459611.3	1310108	Закрепление отсутствует	0.1
44	459621.5	1310117.5	Закрепление отсутствует	0.1
45	459631	1310132.8	Закрепление отсутствует	0.1
46	459639.9	1310141.7	Закрепление отсутствует	0.1
47	459651.3	1310148	Закрепление отсутствует	0.1
48	459661.5	1310151.2	Закрепление отсутствует	0.1
49	459666.6	1310151.2	Закрепление отсутствует	0.1
50	459678	1310149.9	Закрепление отсутствует	0.1
51	459695.8	1310138.5	Закрепление отсутствует	0.1
52	459705.3	1310129.6	Закрепление отсутствует	0.1
53	459714.8	1310114.4	Закрепление отсутствует	0.1
54	459725	1310096.6	Закрепление отсутствует	0.1
55	459738.3	1310084.5	Закрепление отсутствует	0.1
56	459750.4	1310074.4	Закрепление отсутствует	0.1
57	459785.9	1310060.4	Закрепление отсутствует	0.1
58	459789.8	1310055.3	Закрепление отсутствует	0.1
59	459790.4	1310053.4	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 000015743040001743042108 Подпись: 000015743040001743042108 ИНСТРУКЦИЯ: КАДСТРОВЫЕ КАРТЫ 04-0001 Действителен с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 21

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер: 16:24:150301:1486				
1	2	3	4	5
60	459793.6	1310046.4	Закрепление отсутствует	0.1
61	459793.6	1310036.9	Закрепление отсутствует	0.1
62	459793.22	1310034.47	Закрепление отсутствует	0.1
63	459786.6	1309992.5	Закрепление отсутствует	0.1
64	459784.77	1309953.8	Закрепление отсутствует	0.1
65	459803.14	1309938.82	Закрепление отсутствует	0.1
66	459829.68	1309924.32	Закрепление отсутствует	0.1
67	459857.2	1309973.1	Закрепление отсутствует	0.1
68	459881.4	1310018.2	Закрепление отсутствует	0.1
69	459898.3	1310043.7	Закрепление отсутствует	0.1
70	459900.7	1310044.5	Закрепление отсутствует	0.1
71	459911.7	1310048.3	Закрепление отсутствует	0.1
72	459914.2	1310048.9	Закрепление отсутствует	0.1
73	459886.6	1310088.4	Закрепление отсутствует	0.1
74	459856.9	1310121.8	Закрепление отсутствует	0.1
75	459817	1310154.1	Закрепление отсутствует	0.1
76	459786.5	1310184.7	Закрепление отсутствует	0.1
77	459769.8	1310202.6	Закрепление отсутствует	0.1
78	459735.89	1310247.98	Закрепление отсутствует	0.1
79	459735.5	1310248.5	Закрепление отсутствует	0.1
80	459708	1310290.4	Закрепление отсутствует	0.1
81	459701	1310302.1	Закрепление отсутствует	0.1
82	459667.8	1310283.4	Закрепление отсутствует	0.1
83	459547.8	1310212.9	Закрепление отсутствует	0.1
84	459500.8	1310186.3	Закрепление отсутствует	0.1
85	459467.83	1310166.8	Закрепление отсутствует	0.1
86	459434.4	1310138.68	Закрепление отсутствует	0.1
87	459413.65	1310117.68	Закрепление отсутствует	0.1
88	459397.03	1310098.17	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 000015743040001743042108 Подпись: 000015743040001743042108 ИНСТРУКЦИЯ: КАДСТРОВЫЕ КАРТЫ 04-0001 Действителен с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

June 22

Земельный участок				
под объектом недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281				
Водостройной номер:			16.24.150304.1486	
1	2	3	4	5
89	459383.5	1310071.2	Закрепление отсутствует	0.1
90	459360.8	1310016.8	Закрепление отсутствует	0.1
91	459322.8	1309888.7	Закрепление отсутствует	0.1
92	459281.4	1309758.3	Закрепление отсутствует	0.1
93	459273.41	1309754.51	Закрепление отсутствует	0.1
94	459270.25	1309724.74	Закрепление отсутствует	0.1
95	459258.32	1309695.71	Закрепление отсутствует	0.1
96	459236.77	1309654.18	Закрепление отсутствует	0.1
97	459225.42	1309627.52	Закрепление отсутствует	0.1
98	459203.68	1309585.3	Закрепление отсутствует	0.1
99	459179.11	1309543.86	Закрепление отсутствует	0.1
100	459171.78	1309531.8	Закрепление отсутствует	0.1
101	459141.2	1309479.8	Закрепление отсутствует	0.1
102	459106.05	1309428.04	Закрепление отсутствует	0.1
103	459092.74	1309412.27	Закрепление отсутствует	0.1
104	459086.97	1309406.12	Закрепление отсутствует	0.1
105	459080.64	1309397.86	Закрепление отсутствует	0.1
106	459075.66	1309391.92	Закрепление отсутствует	0.1
107	459023.84	1309332.17	Закрепление отсутствует	0.1
108	458991.82	1309297.17	Закрепление отсутствует	0.1
109	458983.32	1309288.24	Закрепление отсутствует	0.1
110	458977.06	1309282.41	Закрепление отсутствует	0.1
111	458991.44	1309282.94	Закрепление отсутствует	0.1
112	459017	1309299.7	Закрепление отсутствует	0.1
113	459028.4	1309302.8	Закрепление отсутствует	0.1
114	459042.4	1309306.7	Закрепление отсутствует	0.1
115	459074.1	1309307.3	Закрепление отсутствует	0.1
116	459087.27	1309313.11	Закрепление отсутствует	0.1
117	459001.4	1309314.93	Закрепление отсутствует	0.1



HISTORIC BACKGROUND

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Лист 23

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2, 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024: № КУИИ-001/2024-44487281				
Кадастровый номер:			16:24:150304:1486	
1	2	3	4	5
118	459113.12	1309330.32	Закрепление отсутствует	0.1
119	459133.94	1309330.32	Закрепление отсутствует	0.1
120	459152.04	1309323.08	Закрепление отсутствует	0.1
121	459168.33	1309310.41	Закрепление отсутствует	0.1
122	459188.24	1309304.98	Закрепление отсутствует	0.1
123	459208.14	1309312.22	Закрепление отсутствует	0.1
124	459215.38	1309316.74	Закрепление отсутствует	0.1
125	459210	1309362.5	Закрепление отсутствует	0.1
126	459209.4	1309370.8	Закрепление отсутствует	0.1
127	459210.6	1309381.6	Закрепление отсутствует	0.1
128	459213.8	1309387.3	Закрепление отсутствует	0.1
129	459218.9	1309393.6	Закрепление отсутствует	0.1
130	459240.3	1309410.2	Закрепление отсутствует	0.1
131	459258.3	1309418.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	459288.7	1309434.9	Закрепление отсутствует	0.1



INTRODUCTION

IDENTIFIABLE DESIGN

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Участковый номер части: 16:24:150301:1486/1	
			
Масштаб: 1:4000	Буквенные обозначения:		

[illegible]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: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
Участый номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:150301:1486-1	1906	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) выбрасывать на провода воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на створы воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; в) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; г) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; д) производить работы ударным механизмом, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив жидких и коррозионных веществ в горюче-смазочных материалов (в охранных зонах воздушных кабельных линий электропередачи); Регистрционный номер границы: 16:00-6.2721; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.104 ПС Юбилейная; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 31.01.2023 № 129 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) выбрасывать на провода воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на створы воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; в) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; г) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах воздушных линий электропередачи; д) производить работы ударным механизмом, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив жидких и коррозионных веществ в горюче-смазочных материалов (в охранных зонах воздушных кабельных линий электропередачи); Регистрционный номер границы: 16:00-6.2721; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 10 кВ Ф.104 ПС Юбилейная; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	

[illegible]

June 26

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
		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 полос. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в полосах.; 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): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные законодательством Правительства Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной выдочной расклеткой максимально допустимой высоты объектов в границах третьей полосы.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья полоса Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создание помех и работ низкого уровня шума в шумном обслуживании воздушного движения, планировки, посадки и взлета, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой полосы; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу; Четвертая полоса Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может вызвать на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу; Пятая полоса Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	



June 27

Земельный участок под объектом недвижимости			Лист 4 из 4
Лист №3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281			
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486	
Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении природоохранной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 16:00-6-4172; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Природоохранной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охраняемая зона транспорта		



Раздел 4.2 Лист 28

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистых земельных участках

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150301:1486/1				
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	459827.07	1309925.75	-	-
2	459829.68	1309924.32	-	-
3	459857.2	1309973.1	-	-
4	459881.4	1310018.2	-	-
5	459898.3	1310043.7	-	-
6	459900.7	1310044.5	-	-
7	459911.7	1310048.3	-	-
8	459914.2	1310048.9	-	-
9	459886.6	1310088.4	-	-
10	459856.9	1310121.8	-	-
11	459817	1310154.1	-	-
12	459786.5	1310184.7	-	-
13	459769.8	1310202.6	-	-
14	459735.89	1310247.98	-	-
15	459735.5	1310248.5	-	-
16	459708	1310290.4	-	-
17	459701	1310302.1	-	-
18	459695.77	1310299.16	-	-
19	459698.36	1310297.68	-	-
20	459766.26	1310200.16	-	-
21	459813.27	1310152.41	-	-

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Григорьев Евгений Иванович Исполнительный директор государственной инспекции кадастра в Карелии-Коми Должность с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 29

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 29
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44487281				
Кадастровый номер:		16:24:150301:1486		
1	2	3	4	5
22	459855.08	1310119.07	-	-
23	459883.91	1310086.33	-	-
24	459907.65	1310051.48	-	-
25	459897.18	1310048.43	-	-
26	459893.78	1310045.74	-	-
27	459827.77	1309928.74	-	-
28	459827.07	1309925.75	-	-
1	459922.19	1310046.87	-	-
2	459919.9	1310046.3	-	-
3	459917.9	1310045.8	-	-
4	459912.9	1310044.5	-	-
5	459900.9	1310040.3	-	-
6	459884.8	1310016.2	-	-
7	459860.8	1309971.1	-	-
8	459833.26	1309922.44	-	-
9	459864.89	1309908.19	-	-
10	459898.16	1309896.09	-	-
11	460010.95	1309881.69	-	-
12	460011.37	1309884.87	-	-
13	460010.22	1309889.13	-	-
14	460006.38	1309891.32	-	-
15	459899.64	1309904.7	-	-
16	459840.99	1309928.76	-	-
17	459902.65	1310038.05	-	-
18	459918.47	1310042.66	-	-
19	459921.4	1310044.66	-	-
20	459922.19	1310046.87	-	-

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Григорьев Евгений Иванович Исполнительный директор государственной инспекции кадастра в Карелии-Коми Должность с 27.06.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков

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

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_3740928657

Участок 6,4 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



32 000 000 Р

32 000 000 Р за всю площадь участка
или 500 000 Р за 1 га

Позвоните продавцу
8 958 724-80-40

Написать сообщение
Написать продавцу

Спросите у продавца

Адрес участка

Каждый день? | Как узнать? | Как оценить участок?

Пополнить
Активировать
Зарядить 12 объектов
Пополнить баланс
Активировать

Об участке

Площадь: 640 сот. | Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Ленинский р-н, Давлекановское сельское поселение, с. Давлеканово

[Посмотреть карту](#)

Описание

"Продаю участок под ИЖС для застройки!"
Ленинский район

История (срок: лет)

От центра села 20 минут. До села 20 минут
Так же есть другие варианты, могу показать.
А также посмотреть в моем профиле.

Разыгрываем 16 миллионов бонусов
За участие в акции
в Сбербанк Онлайн
16 миллионов

ТИНЬКОФ КАСКО
Как продавать в интернете больше?
Применяйте онлайн-платежи с Тинькофф Pay, СберPay и QIWI

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_3740928657



32 000 000 Р

32 000 000 Р за всю площадь участка
или 500 000 Р за 1 га

Позвоните продавцу
8 958 724-80-40

Написать сообщение
Написать продавцу

Спросите у продавца

Адрес участка

Каждый день? | Как узнать? | Как оценить участок?

Пополнить
Активировать
Зарядить 12 объектов
Пополнить баланс
Активировать

Об участке

Площадь: 640 сот. | Расстояние до центра города: 17 км

Расположение

Республика Татарстан, Ленинский р-н, Давлекановское сельское поселение, с. Давлеканово

[Посмотреть карту](#)

Описание

"Продаю участок под ИЖС для застройки!"
Ленинский район

История (срок: лет)

От центра села 20 минут. До села 20 минут
Так же есть другие варианты, могу показать.
А также посмотреть в моем профиле.

Описание

Площадь: 640 сот. | Расстояние до центра города: 17 км

ТИНЬКОФ КАСКО
Как продавать в интернете больше?
Применяйте онлайн-платежи с Тинькофф Pay, СберPay и QIWI

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

avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662

Участок 1,36 га (ИЖС)

8 844 000 Р

8 883 300-60-94

Спросите у продавца

Дарю чайник

Бай кредит? Нет кредит? Математика/экономика?

Попомнить или Частично забыть?

Помогите мне вспомнить

Об участке
Площадь: 136 сот

Расположение
Республика Татарстан, Лениногорский район, Лениногорск

Описание
Продается участок (ИЖС) в Лениногорске, г. Лениногорск. Участок находится в центре города, рядом с центром. Участок имеет площадь 136 сот. Участок находится в собственности. Участок можно использовать для строительства жилого дома. Участок можно использовать для строительства дачного дома. Участок можно использовать для строительства гаража. Участок можно использовать для строительства других объектов. Участок можно использовать для других целей. Участок можно использовать для любых целей.

8 883 300-60-94

Альфа Банк
Кэшбэк до 10% по бизнес-карте
10%
Открыть карту

Тинькофф
Выплаты по ОСАГО за 1 день
30%
Открыть карту

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot._izhs_3639431115

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot._izhs_3639431115

Участок 80,3 сот. (ИЖС)

14 900 000 Р

8 908 747-87-24

Спросите у продавца

Дарю чайник

Бай кредит? Нет кредит? Математика/экономика?

Попомнить или Частично забыть?

Помогите мне вспомнить

Об участке
Площадь: 80,3 сот

Расположение
Республика Татарстан, Лениногорский район, Лениногорск

Описание
Продается участок (ИЖС) в Лениногорске, г. Лениногорск. Участок находится в центре города, рядом с центром. Участок имеет площадь 80,3 сот. Участок находится в собственности. Участок можно использовать для строительства жилого дома. Участок можно использовать для строительства дачного дома. Участок можно использовать для строительства гаража. Участок можно использовать для строительства других объектов. Участок можно использовать для других целей. Участок можно использовать для любых целей.

8 908 747-87-24

Тинькофф
Годовой абонемент на хоккей
Участуйте в розыгрыше с Тинькофф
2024 / 2025

Тинькофф
Участвуйте до 31 марта
Оформить

[illegible]

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

[illegible]

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_46000_kv_ploschadyu_460_sotok_tatarstan_laishevskiy_gorod_laishevo_laishevo_6891999359/

move.ru Рынок Служба Новостройки Коммерческая Продажа

Продаем землю под ИЖС, 4.6 га, Лаишево

55 777 000 Р цена за кв 12 125 425 Р цена за сотку

21 января 2021 268 (1) из соток Обновлено 9-час в 04:00



Получайте удовольствие
+7 (958) 746-00-77
Свяжитесь по телефону или WhatsApp для получения информации о продаже недвижимости.
Получайте удовольствие от жизни в идеальном месте.
Получайте удовольствие от жизни в идеальном месте.

ПАРНИ ВИРТУАЛЬНОЙ РЕАЛЬНОСТИ
НОВЫЙ ФОРМАТ РАЗВЛЕЧЕНИЙ

Посадка: более 700 м²
3 участка по 100 соток
более 100 м²

ЦИАН

move.ru Рынок Служба Новостройки Коммерческая Продажа

Земля под ИЖС в продажу

Цена: 55 777 000 Р **Площадь участка:** 4.6 га
Цена за кв: 12 125 425 Р **Дата публикации:** 21 января 2021
Тип объекта: земельный участок **Дата обновления:** январь в 04:02
Тип объявления: аренда **ID:** 689-199-935-9

Описание

Участок 4.6 га ИЖС находится в новой перспективной части Лаишево (восточная Лаишево) вблизи р. Казань. Вокруг дома возвышаются подсолнухи. Очень активно развивается! Проходится газ, электричество есть. Удобная дорога для строительства домов, коттеджей или бунгало. В ближайшем будущем будет инфраструктура по 100-соткам. Стоимость 21 млн. Дополнительную информацию кадастровый номер, документы предоставляю. Собственный Участок нашей семьи, передавать будем на безвозмездной основе.



Toyota Camry 3.0 AT 181
4x2 2018 г. 150 000 км



Toyota Camry 3.0 AT 181
4x2 2018 г. 150 000 км



Toyota Camry 3.0 AT 181
4x2 2018 г. 150 000 км



Toyota Camry 3.0 AT 181
4x2 2018 г. 150 000 км



Toyota Camry 3.0 AT 181
4x2 2018 г. 150 000 км

Информация

Продана земельный участок площадью 460 соток, Республика Татарстан, цена 55 777 000 руб.
Найти похожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский район, Лаишево

г. Лаишево (центр) 6 км, 300 м от центра
г. Казань 94 км, 38 км от центра

Карта **Панорама**

THE FIVE

СТАРТ ПРОДАЖ

КВАРТИРЫ

ОТ 22 МЛН Р

в отличной местности

ЦЕНЫ

USD 16.07 Р -0.01 Р
EUR 100.47 Р -0.08 Р

BITCOIN

BTC 647000 Р -154912 Р

Получайте доход каждый месяц!

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_tatarstan_tashkirmen_6900375912/

tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_tatarstan_tashkirmen_6900375912/

move.ru Рынок Куплю Сдам Новостройки Бизнес-недвижимость Прочее

Продам землю под ИЖС, 4 га, Ташкирмень

56 400 000 Р Цена за кв. м: 14 100 000 Р

28 апреля 2023 49 325 117 кв. метров Обновлено вчера в 03:57

Получить контакты
+7 (958) 725-86-35
Свяжитесь с менеджером или вышлите заявку на почту: info@contrast.bz

Студия, 25,2 м²
Студия сдаётся с предчистовой отделкой

tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_tatarstan_tashkirmen_6900375912/

move.ru Рынок Куплю Сдам Новостройки Бизнес-недвижимость Прочее

Студия, 25,2 м²
Студия сдаётся с предчистовой отделкой

Земля под ИЖС в продажу

Цена:	56 400 000 Р	Площадь участка:	4 га
Цена за кв. м:	14 100 000 Р	Дата публикации:	28 апреля 2023
Тип объекта:	земля под ИЖС	Дата обновления:	вчера в 03:57
Тип объявления:	активное	ID:	6900375912

Описание

Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Пашаевского района. Село граничит с Волжским Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на берегу реки Камы. Мимо участка проходит Камское устье, настоящие жаркие просторы.

Возможно совместное строительство бани, гаража, а также с кадастровой внутренней границей насаждений. Также возможно совместное строительство коттеджного поселка.

Близость к реке будет увеличиваться.

Дачный домик не нужен, участок не огорожен.

Информация

Продажа земельного участка площадью 402 сотки, Республика Татарстан, цена 56 400 000 руб.

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshebabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/

standartmove.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshebabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879

move.ru Република Татарстан Казань Оренбургский тракт 1007

Продаем землю под ИЖС, 17.29 га, Малые Кабаны

230 000 000 ₽ цена за кв. 13 300 467 ₽

Демонстрация от: а. Малые Кабаны (новый адрес)

добавить в избранное

21 апреля 2023 от: 200 000 000 руб. 08 сентября 2022

Документы Заметки Фото Видео



Объявление устарело
Воспользуйтесь функцией «Действительно» для актуализации данных объявления

ЦИАН

THE FIVE

tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_172877_kvm_ploschadyu_172877_sotok_laishevskiy_rayon_bolshebabanskoe_selskoe_poselenie_selo_malye_kabany_6899751879/

move.ru Република Татарстан Казань Оренбургский тракт 1007



ЦИАН

THE FIVE

Земля под ИЖС в продажу

цена:	230 000 000 ₽	Площадь участка:	17.29 га
цена за кв.	13 300 467 ₽	Дата публикации:	21 апреля 2023
Тип объекта:	Земля под ИЖС	Дата объявления:	13 сентября 2023
Тип объявления:	Продажа		689-975-1879

Описание

ПРОДАЮ участок 1728.77 соток по адресу Пашковский муниципальный район, Большебабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны. ЗЕМЛЯ - ИЖС. Уникальное расположение участка в агропарке, удобный подъездный путь позволяет организовать приемку и вывоз с собственного места, рядом от сквера и при необходимости быстро оказаться на городских трассах и развязках. До центра города 25 минут в такси. Аэропорт в 3 минуте. Кадастровый номер 16.24.160304.019. ДОКУМЕНТЫ готовы к сделке. ЗВОНИТЕ! Номер в бокс: 7034630. Район: Малые Кабаны







Информация

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

Документы Заметки Фото Видео

Расположение

Республика Татарстан, Пашковский район, село Малые Кабаны

23 000 ₽ 36 000 ₽
3-комнатная, 65 м² 2-комнатная, 51 м²



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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

000805

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

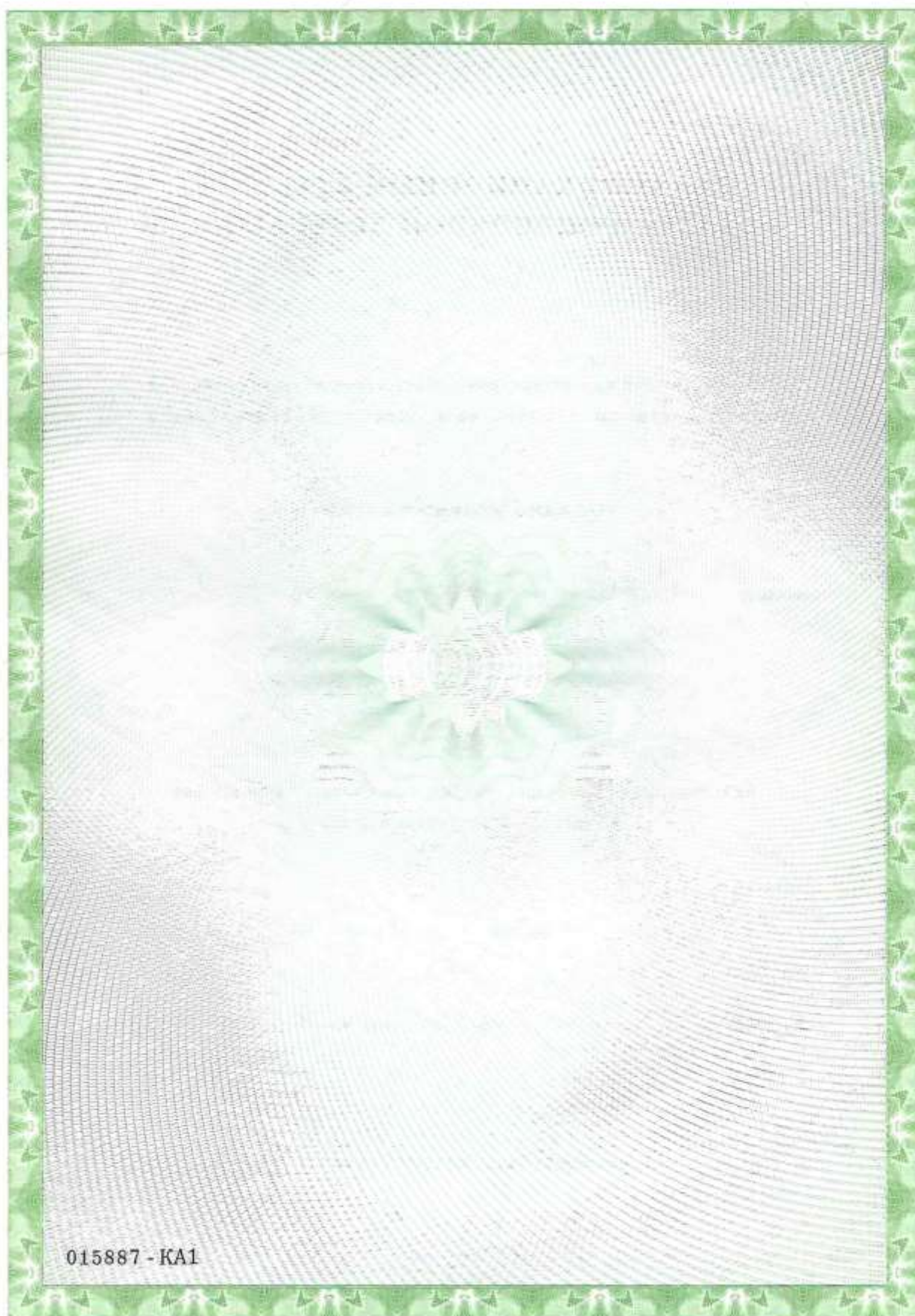
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

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



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2023г. по 24 часа 00 минут 01.10.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не 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 (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

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

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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



**РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY**

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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2550157498**

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

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Правил страхования подписан с упомянутым

Правилами страхования ознакомлен и одобряет

Страхователь

М.П.

(подпись)

