



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 № 4007

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

23.02.2024 г.

Дата составления отчета:

23.02.2024 г.

Казань 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	26
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ	66

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническим заданием №88 от 12.02.2024 г. к указанному договору, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки – земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки - 23.02.2024 г.

Вид стоимости – рыночная (справедливая).

Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом.

Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, по состоянию на 23.02.2024 г. с учетом разумного округления составляет:

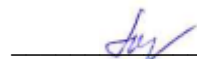
526 080 121 (Пятьсот двадцать шесть миллионов восемьдесят тысяч сто двадцать один) рубль¹

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение	1 748 234	16:24:000000:6687	526 080 121

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

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

Оценщик

 Пестова Е.А.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6687, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 1 748 234 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890. Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 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 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890. Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024.
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	23.02.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания до момента полного исполнения обязательств Сторонами
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681.
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	На дату составления задания на оценку специальных допущений не

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

ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за

	изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Сведения об оценщике, который будет проводить оценку	Пестова Екатерина Александровна Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62 Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «Союз», реестровый №1306 выдано 29.05.2018 г. Адрес: 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный номер 0004 от 08.08.2007г. Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 020473-1 от 04.06.2021 г., действующий до 04.06.2024 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис №24/23/134/982. ПАО СК «Росгосстрах» Общая страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 21.05.2023 г. по 20.05.2024 г. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2014 г.
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №88 от 12.02.2024 г. к указанному договору, заключенное между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	4007
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	23.02.2024 г.
Срок проведения оценки	С даты подписания настоящего технического задания до момента полного исполнения обязательств Сторонами
Дата составления отчета:	23.02.2024 г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6687, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственного производства, площадью 1 748 234 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс-Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890. Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024.

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, по состоянию на 23.05.2024 г. с учетом разумного округления составляет:

526 080 121 (Пятьсот двадцать шесть миллионов восемьдесят тысяч сто двадцать один) рубль³

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение	1 748 234	16:24:000000:6687	526 080 121

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

7. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

8. 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.

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

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

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

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

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «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)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, а также на основании Свода Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «СОЮЗ» и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная рыночная (справедливая) стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

 Пестова Е.А.

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

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

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

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

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

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

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

6. Оценка выполнена без проведения осмотра.

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

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

9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемый земельный участок как условно свободный.

10. 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.

11. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельного участка. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

13. 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.

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

15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность,

предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемому объекту, несет Заказчик.

16. 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.

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

18. 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.

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

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

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

22. После даты оценки определенная в Отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Пестова Екатерина Александровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 29.05.2018 г., регистрационный номер № 1306 (101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещение 10). Свидетельство №С-0653 от 22.07.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Образование в области оценочной деятельности: Диплом ПП № 000031 ОГУ от 17 июля 2014 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Оренбургским государственным университетом.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020473-1 от 04.06.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика ПАО СК «Росгосстрах» 24/23/134/982 от 20.12.2023 г. Страховая сумма 30 000 000,00 (Тридцать миллионов). Срок действия полиса: 21.05.2023 г. – 20.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытый Паевой Инвестиционный рентный Фонд «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес местонахождения: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1 ОГРН 11021401047799, дата присвоения 15.08.2002
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 29.04.2015 г.
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- 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	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

6.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

6.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

6.4 Обоснование применения стандартов.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:
- ✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» можно ознакомиться на официальном сайте <https://www.srosoyz.ru/>.
- ✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», 101000, г. Москва, ул.Покровка, д.33, помещ.10, регистрационный №1306, дата включения в реестр членов СОЮЗ: 29.05.2018 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I);
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC).
8. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997 г.
9. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
10. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
11. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994 г.
12. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997 г.
13. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009 г.
14. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
15. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости» - Казань, 2009 г., стр.100
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005 г.
17. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008 г.
18. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Санкт-Петербург, 1995 г.
19. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1». под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
20. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2». под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
21. Сайт StatRielt.ru
22. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681.

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

Таблица 9.1 Общие сведения об объекте оценки

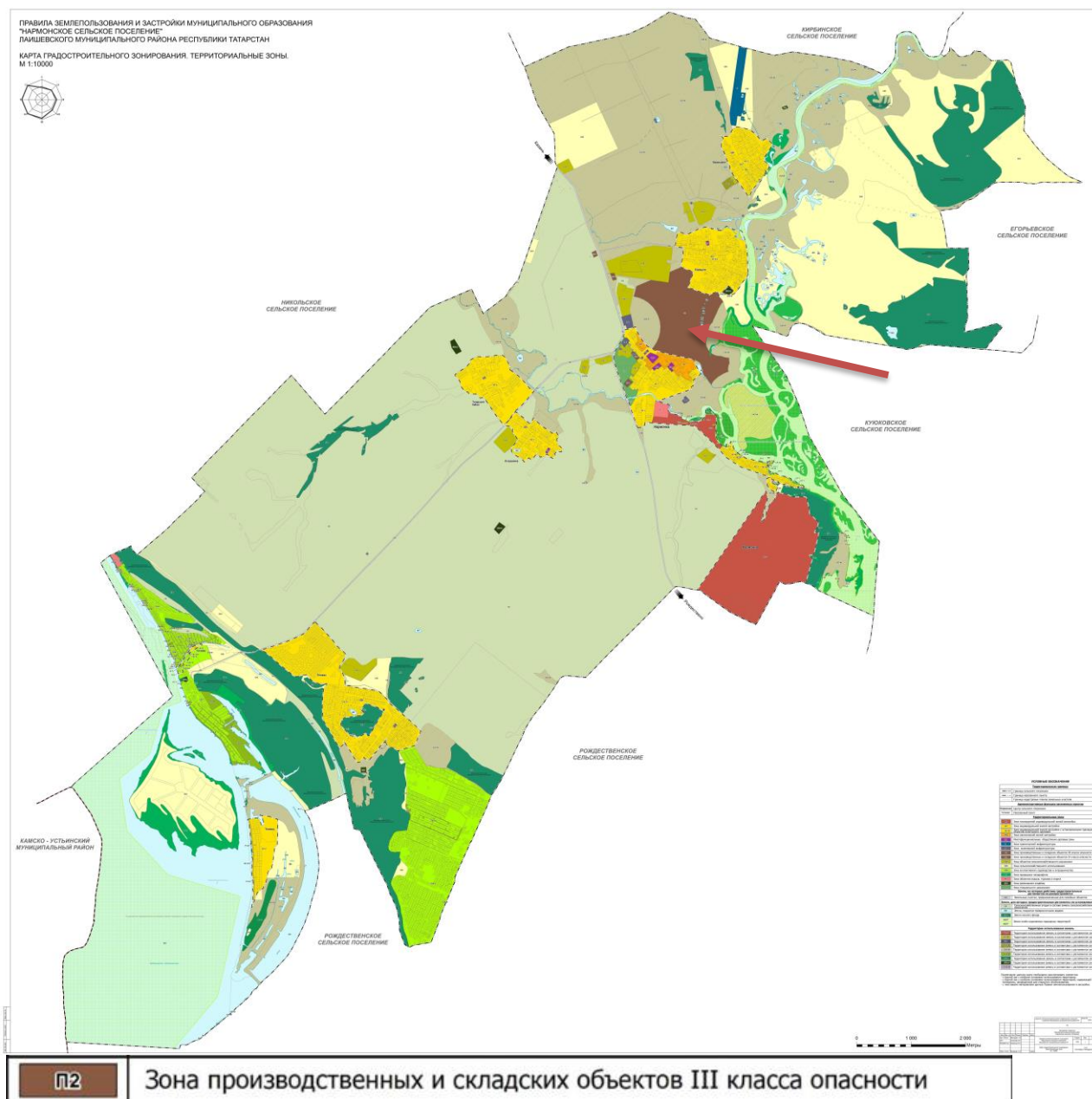
Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:000000:6687
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.
Площадь	1 748 234 +/-11 569
Кадастровая стоимость	6 132 455,23 руб.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Наличие коммуникаций	Имеется доступ к коммуникациям
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев.
Правоустанавливающий (право подтверждающий) документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681.

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

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

Объект оценки, располагается по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение. Согласно Правилам землепользования и застройки Нармонского сельского поселения, оцениваемый земельный участок находится в Зоне П2 – Зона производственных и складских объектов III класса опасности.



Краткий обзор региона

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

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

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

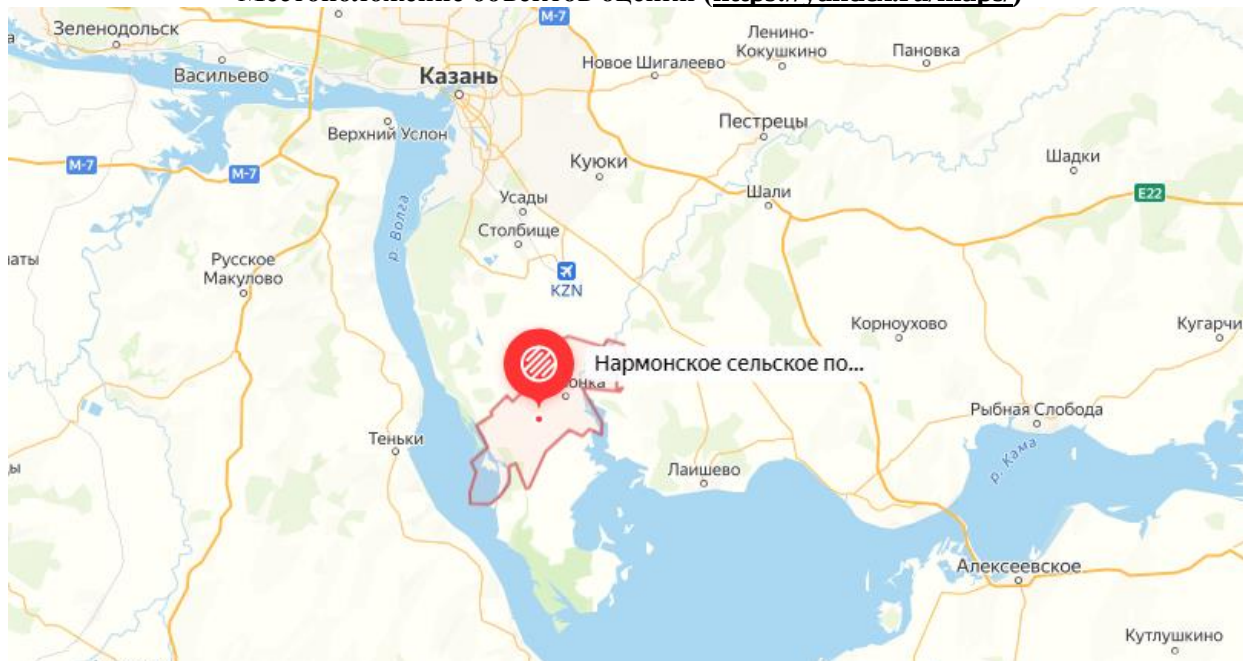


Рисунок 9.1 Карта Республики Татарстан

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

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

Местоположение объектов оценки (<https://yandex.ru/maps/>)



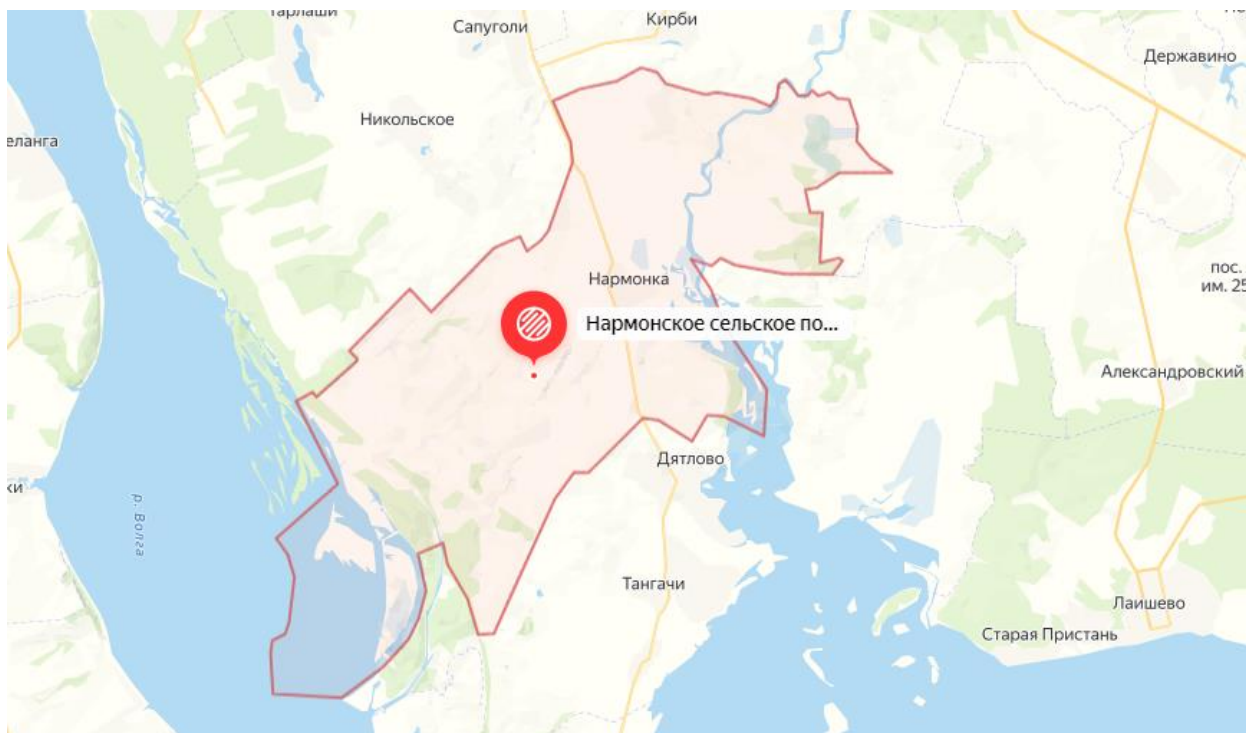


Схема расположения земельного участка (<https://pkk.rosreestr.ru>)

Назад

Выход

Гос. регистрация

pkk.rostrestr.ru

Участки

16:24:000000:6687

🔍

Земельный участок 16:24:000000:6687

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение
Для ведения сельскохозяйственного производства
[План ЗУ →](#)

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

16:24:000000:6687

Кадастровый квартал:

16:24:000000

Адрес:

Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение

Площадь уточненная:

1 748 234 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли сельскохозяйственного назначения

Разрешенное использование:

Для ведения сельскохозяйственного производства

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

6 132 455,23 руб.

дата определения:

01.01.2022

дата утверждения:

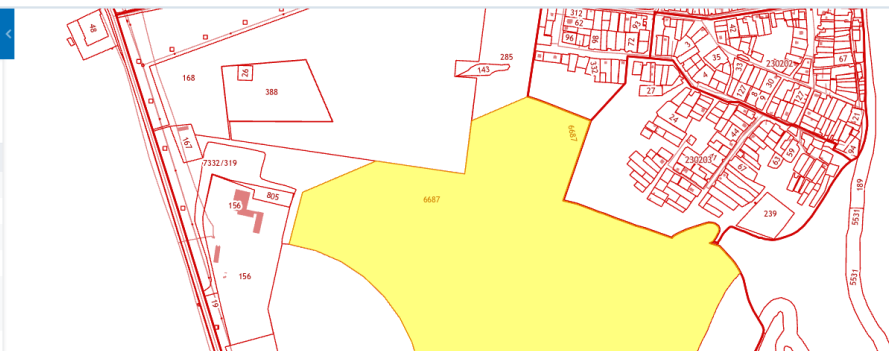
-

дата внесения сведений:

25.02.2023

дата применения:

01.01.2024



0.2 km

ПКК © Росреестр 2010-2024



Земельный участок

Дата обновления информации: 05.05.2023

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:000000:6687
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Хармонское сельское поселение
Площадь, кв.м	1748234
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6132455.23
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	25.02.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 16:24:000000:6687-16/130/2023-3 от 08.09.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Доверительное управление № 16:24:000000:6687-16/130/2023-4 от 08.09.2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Картина экономики.

О текущей ситуации в российской экономике. Итоги 2023 года

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно

восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ³	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей	70 969 ³	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,6 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,8 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

³ Январь–ноябрь 2023 г.

⁴ Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.														
пищевые продукты	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
в т.ч.														
текстильные изделия	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7	10,5
в т.ч.														
обработка древесины	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
и производство изделий из неё	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
бумага и бумажные изделия	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации														
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4	4,1
в т.ч.														
металлургия	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
электрооборудование	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие производства	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.														
мебель	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
прочие готовые изделия	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf

Об индексе потребительских цен в январе 2024 года

В январе 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. индекс потребительских цен составил 100,86%, (в январе 2023 г. – 100,84%).

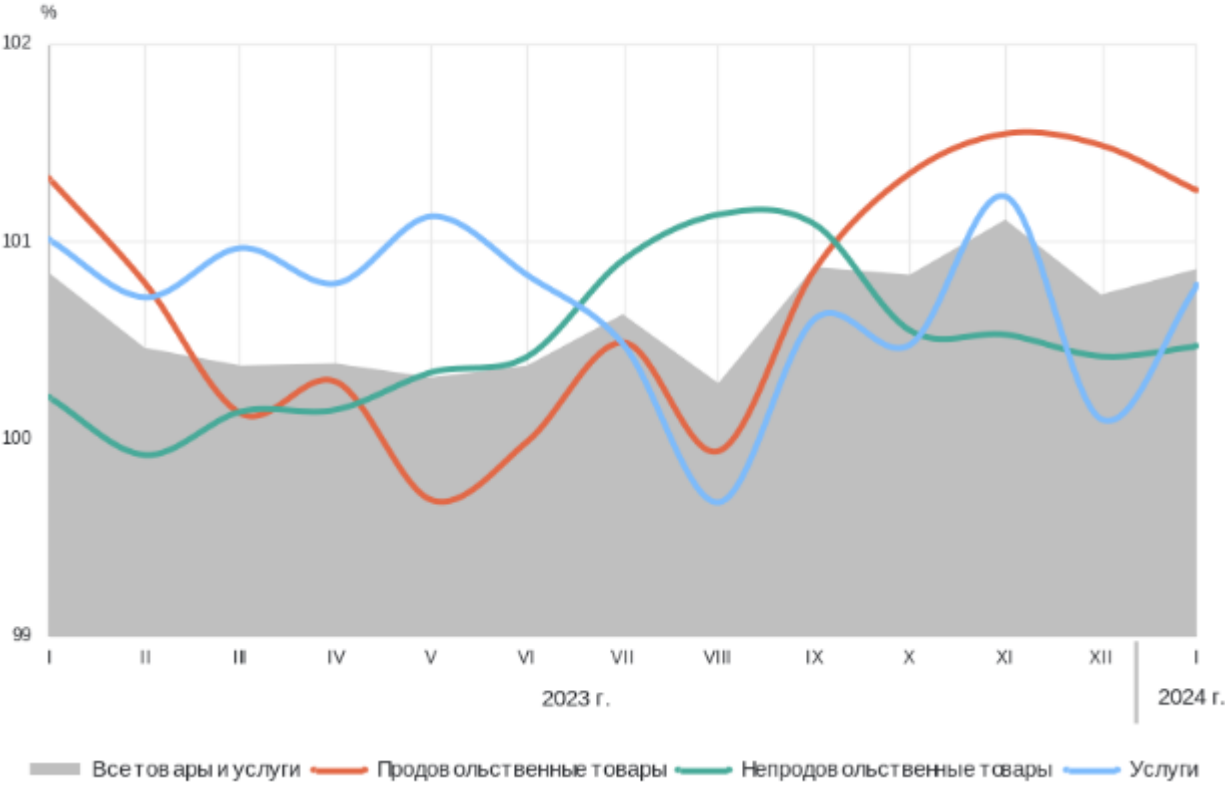
Индексы потребительских цен

в процентах

	Январь 2024 г. к		Справочно январь 2023 г. к	
	декабрю 2023 г.	январю 2023 г.	декабрю 2022 г.	январю 2022 г.
Индекс потребительских цен	100,86	107,44	100,84	111,77
в том числе на:				
товары	100,89	107,21	100,78	111,15
продовольственные товары*	101,26	108,10	101,32	110,16
продовольственные товары без плодоовощной продукции	100,43	106,53	100,06	111,21
плодоовощная продукция	107,30	119,64	111,38	102,44
непродовольственные товары	100,47	106,23	100,21	112,19
услуги	100,78	108,08	101,01	113,47
Базовый индекс потребительских цен	100,60	107,15	100,30	113,72

* Включая алкогольные напитки.

Индекс потребительских цен на конец месяца
в процентах к предыдущему месяцу



Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/19_14-02-2024.html

10.2. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-сентябре 2023 года

Таблица 10.1 Основные экономические и социальные показатели в январе-сентябре 2023 г.

	Январь-сентябрь 2023г.	В % к январю-сентябрю 2022г.	Сентябрь 2023г. в % к		Справочно:		
			сентябрю 2022г.	августу 2023г.	январь-сентябрь 2022г. в % к январю-сентябрю 2021г.	сентябрь 2022г. в % к сентябрю 2021г.	августу 2022г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,4	98,9	88,9	108,7	102,7	93,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ²⁾ , млн рублей	3317897,4	97,3	117,4	84,9	119,7	92,1	91,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн рублей	423601,8	119,2	121,0	111,8	113,5	122,5	101,1

Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади	2935,9	108,3	28,7	16,6	121,6	65,3	66,7
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	209190,2	94,2	70,6	78,2	122,8	131,6	71,8
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км	10664,0	97,9	91,2	96,5	136,7	127,3	97,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	1001680,2	109,3	114,3	99,0	97,6	98,0	97,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	292100,7	107,0	105,5	101,5	105,0	101,2	103,0
Индекс потребительских цен	x	104,4	105,0	100,7	114,8	114,0	99,97
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	88,4	120,6	110,9	125,6	105,5	100,5
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	93,5	115,8	107,7	119,7	105,5	101,1
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	5,5	x	55,5	94,1	x	61,5	97,2

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

³⁾ В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

	Январь- июнь 2023г.	В % к январю- июню 2022г.	Июнь 2023г. в % к		Справочно:		
			июню 2022г.	маю 2023г.	январь- июнь 2022г. к январю- июню 2021г.	июнь 2022г. в % к	
						июню 2021г.	маю 2022г.
Инвестиции в основной капитал ¹⁾ , млн рублей	386400,7	116,5	x	x	105,3	x	x

	Январь- август 2023г.	В % к январю- августу 2022г.	Август 2023г. в % к		Справочно:		
			августу 2022г.	июлю 2023г.	январь- август 2022г. к январю- августу 2021г.	август 2022г. в % к	
						августу 2021г.	июлю 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ²⁾	x	105,5	104,9	x	110,4	111,0	x
Начисленная среднемесячная зарплата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ³⁾							
номинальная, рублей	58902,0	117,8	122,6	103,3	117,3	117,5	102,2
реальная	x	112,9	117,5	102,7	102,1	102,4	103,0

¹⁾ Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014г. № 569 с изменениями от 28.06.2018 № 399.

²⁾ Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, промышленного производства (по видам деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"), строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.

³⁾ Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2023г. составил 423601,8 млн рублей, или 119,2% к уровню января-сентября 2022г.

Объем работ в сентябре 2023г. составил 74955,4 млн рублей, что на 21,0% больше уровня сентября 2022г. и на 11,8% больше августа 2023г.

Строительство важнейших объектов. В январе-сентябре 2023г. предприятиями, осуществляющими строительство, реконструкцию и техническое перевооружение, включенными в федеральную адресную инвестиционную программу, утвержденную Минэкономразвития Российской Федерации, фактически использовано инвестиций за счет всех источников финансирования на сумму 47806,8 млн рублей.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 25529 квартир общей (полезной) площадью 1284,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12068 индивидуальных жилых домов общей площадью 1651,7 тыс. кв. метров, что составляет 56,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,9 кв. метров.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-сентябре 2023г. введены газовые сети протяженностью 306,1 км, тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-сентябре 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 209190,2 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2022г. – 94,2%.

Растениеводство. На конец сентября 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 3673,9 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), накопано 823,8 тыс. тонн картофеля. С начала 2023г. собрано 218,7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 25,4 центнера с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 194 центнера картофеля, 279 центнеров сахарной свеклы и 261 центнеру овощей.

Животноводство. Поголовье крупного рогатого скота на конец сентября 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 905,8 тыс. голов (на 1,7% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 322,8 тыс. голов (на 0,1% больше), свиней – 475,2 тыс. голов (на 3,8% меньше), овец и коз – 324,7 тыс. голов (на 1,5% меньше), птицы – 17585,8 тыс. голов (на 5,5% меньше).

К концу сентября 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,6% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,8% коров), 3,2% свиней, 83,4% овец и коз, 16,2% птиц (к концу сентября 2022г. соответственно 30,7% (30,8%), 6,6%, 83,9% и 15,5%).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 0,9%, свиней – на 0,2%, овец и коз – 2,7%, птицы – на 4,0%. Поголовье коров выросло на 1,2%.

В сельскохозяйственных организациях надой молока на 1 корову в январе-сентябре 2023г. составили 5995 кг против 5515 кг в январе-сентябре 2022г., яйценоскость кур-несушек – 241 шт. яиц, как и год назад.

В январе-сентябре 2023г. по сравнению с январем-сентябрем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 7,5%, яиц – на 3,3%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,2%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-сентябре 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. производство молока выросло на 11,1% (в январе-сентябре 2022г. по сравнению с январем-сентябрем 2021г. рост на 4,7%), производство яиц увеличилось на 4,9% (рост на 3,0%). Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,7% (в январе-сентябре 2022г. по сравнению с январем-сентябрем 2021г. спад на 1,2%).

В январе-сентябре 2023г. по сравнению с январем-сентябрем 2022г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса крупного рогатого скота и свиней.

В январе-сентябре 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля в 2,2 раза, молока – на 11,6%, яиц – на 3,7%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-сентябре 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к

субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 10664,0 млн т-км (97,9% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирские перевозки

Пассажиروоборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-сентябре 2023г. составил 1064,2 млн пасс-км (103,6% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Рынки товаров и услуг

Розничная торговля

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-сентябре 2023г. составил 250367 рублей.

В январе-сентябре 2023г. оборот розничной торговли на 92,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,6%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2023г. составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4%.

Рынок платных услуг населению

В январе-сентябре 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,2% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,4%, ремонт и строительство жилья и других построек – 32,8%, услуги парикмахерских – 10,1%, ритуальные услуги – 4,9%.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе-сентябре 2023 г. составил 2625173,6 млн рублей, или 121,6% (в сопоставимых ценах) к уровню января-сентября 2022г.

В сентябре 2023г. оборот оптовой торговли составил 320245,3 млн рублей, или 114,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 32,8% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2023г. оборот оптовой торговли на 68,3% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2022 г. – на 70,3%), оборот которых составил 218594,2 млн рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2022г.

Товарные запасы

По состоянию на 1 октября 2023г. по сравнению с данными на 1 октября 2022г. уменьшились запасы угля на 1,2%, топочного мазута – на 4,0%.

Институциональные преобразования

Характеристика организаций

Из 102133 организаций, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 октября 2023г., 99476 являются юридическими лицами, 2657 – филиалами, представительствами, обособленными подразделениями юридических лиц и иными неюридическими лицами.

На 1 октября 2023г. в базе Статистического регистра учтено 109320 индивидуальных предпринимателей, в том числе 3125 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1701 частных адвокатов и нотариусов.

Демография организаций

За январь-сентябрь 2023г. зарегистрировано 5063 организации. Количество официально ликвидированных организаций составило 5437.

Цены

Потребительские цены

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг⁴ для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Республике Татарстан на конец сентября 2023г. составила 18299,37 рубля в расчете на месяц и по отношению к предыдущему месяцу увеличилась на 0,2%, к декабрю 2022г. – на 3,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания⁵ на конец сентября 2023г. по Республике Татарстан составила 4916,45 рубля в расчете на месяц. По отношению к предыдущему месяцу его стоимость уменьшилась на 1,9%, к декабрю 2022г. – увеличилась на 3,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в сентябре 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,6% (в сентябре 2022г. – 100,0%).

4 Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения исчисляется на основе единых объемов потребления, а также средних цен по России и её субъектам. В набор включены 83 наименования товаров и услуг. Показатель позволяет охарактеризовать в определенной мере уровень материального благосостояния населения.

5 Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания отражает межрегиональную дифференциацию уровней потребительских цен на продукты питания, входящие в него. При расчете стоимости набора используются единые, установленные в целом по Российской Федерации, условные объемы потребления продуктов питания и средние потребительские цены на них по субъектам Российской Федерации.

Финансы

Финансовая деятельность организаций (без субъектов малого предпринимательства)

Доля убыточных организаций в январе-августе 2023г. уменьшилась по сравнению с январем-августом 2022г. на 0,2 процентных пункта и составила 22,2%.

Кредиторская задолженность на 1 сентября 2023г. составила 2455239,6 млн рублей, из нее просроченная – 53503,6 млн рублей, или 2,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 августа 2023г. – 2,3%, на 1 сентября 2022г. – 2,0%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по республике на 1 сентября 2023г. составила 1552072,9 млн рублей, в том числе просроченная – 2479,8 млн рублей, или 0,2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 августа 2023г. – 0,2%, на 1 сентября 2022г. – 0,1%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 сентября 2023г. составила 2451089,1 млн рублей, из нее просроченная – 94213,6 млн рублей или 3,8% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2023г. – 3,0%, на 1 сентября 2022г. – 2,4%).

Социальная сфера

Заработная плата

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-августе 2023г. составила 58902,0 рубля и возросла на 17,8% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-августе 2023г. составила 112,9% к соответствующему периоду 2022г.

Просроченная задолженность по заработной плате предприятий и организаций

Просроченной задолженности по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2)⁶ по состоянию на 1 октября 2023г. не имеется.

Занятость и безработица

Занятость

По итогам выборочного обследования в июле-сентябре 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2068,8 тыс. человек⁷, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2026,8 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,0 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

В августе 2023г. в общей численности занятого в экономике населения 920,3 тыс. человек⁸, или 45,4% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 37 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в августе 2023г. составило 957,3 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих финансовую и страховую деятельность (26,3%), предоставление прочих видов услуг (19,7%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (9,7%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,8%), деятельность в области образования

6 В перечень наблюдаемых видов деятельности входят: сельское хозяйство, охота и лесозаготовки, рыболовство и рыбоводство; добыча полезных ископаемых; обрабатывающие производства; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений; строительство; транспорт; управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе; научные исследования и разработки; образование; деятельность в области здравоохранения и социальных услуг; производство кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ; деятельность в области телевизионного и радиовещания; деятельность в области культуры.

7 Данные предварительные, рассчитаны в соответствии с указаниями Росстата по методологии Международной Организации Труда. В целях повышения представительности данных показатели численности рабочей силы, занятости и безработицы приводятся в среднем за 3 последних месяца.

8 Информация представлена по «чистым видам» экономической деятельности.

(6,1%), деятельность в области информации и связи (5,7%).

Безработица

На конец сентября 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 5,5 тыс. человек (по оценке 0,27% рабочей силы), на конец сентября 2022г. – 0,49%), из них 4,4 тыс. человек получали пособие по безработице (79,0% от общего числа зарегистрированных безработных).

В сентябре 2023г. в государственные учреждения службы занятости республики за содействием в трудоустройстве обратились 2,4 тыс. неработающих граждан, статус безработного получили 1,3 тыс. человек (на 1419 человек, или на 51,8% меньше, чем в сентябре 2022г.).

В сентябре 2023г. было трудоустроено 1079 безработных, что на 41,7% меньше, чем в сентябре 2022г.

В сентябре 2023г. нагрузка незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения, к заявленной предприятиями и организациями потребности в работниках составила 0,1 человека на одну заявленную вакансию (в сентябре 2022г. – 0,3 человека).

Заболеваемость

По данным ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Татарстан» в январе-августе 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. эпидемиологическая обстановка характеризовалась ростом заболеваемости коклюшем, гриппом, геморрагической лихорадкой с почечным синдромом, острыми кишечными инфекциями, вызванными неустановленными инфекционными возбудителями, острыми гепатитами, сальмонеллезной инфекцией, сифилисом, острыми кишечными инфекциями, вызванными установленными инфекционными возбудителями, болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека и бессимптомный инфекционный статус, вызванный вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ).

По сравнению с январем – августом 2022г. коэффициент заболеваемости коклюшем вырос в 40,5 раз, гриппом – в 11 раз, геморрагической лихорадкой с почечным синдромом – на 70,1%, острыми кишечными инфекциями, вызванными неустановленными инфекционными возбудителями – на 67,8%, острыми гепатитами – на 53,7%, сальмонеллезной инфекцией – на 41,4%, сифилисом – на 36,4%, острыми кишечными инфекциями, вызванными установленными инфекционными возбудителями – на 23,3%, болезнью, вызванной вирусом иммунодефицита человека и бессимптомный инфекционный статус, вызванный вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ) – на 3,8%.

Источник: https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад_09_2023_сокр.pdf

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.⁹

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.¹⁰

В таблице 10.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

⁹ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

¹⁰ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Таблица 10.2 Определение сегмента рынка объекта оценки.

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки под индустриальную застройку	Незастроенные земельные участки
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки. Окружение земельных участков - промышленное.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость. В условиях развития и расширения зоны индустриальной застройки в пределах 50 км. от г. Казани.	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность региона	Средняя активность рынка недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан и ближайшие районы	
Количественные характеристики	Земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по месторасположению, площади	

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

10.4 Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.09.2023 г. стоимость земельных участков сопоставимых с объектом оценки по местоположению (Лаишевский район), находится в диапазоне от 250 руб./кв. м до 1 200 руб./кв. м.

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

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	250	1 200	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	(мин. 130)* 600	(макс. 3 900)* 3 000	1 600
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	(мин. 230)* 1 200	(макс. 7 000)* 3 900	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)	(мин. 800)* 550	(макс. 5 100)* 1 335	760
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	(мин. 280)* 300	(макс. 2 300)* 500	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	(мин. 230)* 230	(макс. 650)* 1 000	380
	(мин. 180)*	(макс. 1 400)*	

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

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

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

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

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

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

Таблица 10.3 Сведения о продаже земельных участках

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, ул. Ленина, 56	12 200,00	29 000 000,00	2 377,05	18.02.2024	Продается большой земельный участок в центре Лаишево. 2 -я линия от Камы. Все коммуникации по границе участка. Газ и электричество заведены на участок. Участок ровный, свободный от строений. Готов к продаже Электричество на участке (ТП 630 кВА) Газ, по границе участка Канализация, по границе участка Водоснабжение, по границе участка Подъездные пути - асфальтированная дорога	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_122ga_promnaznacheniya_2965263059
2	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение	50 000,00	49 700 000,00	994,00	15.02.2024	Свободная продажа 16:16:080501:360 Продаётся земельный участок кадастровый номер: 16:16:080501:360 РТ деревня Калинино, Высокогорского района. Земля 5 гектар. Назначение промышленное. Участок ровный 250 м*200 м Линии электропередачи проходят в непосредственной близости участка. Технические условия на Электричество 2 МГВт получены и оплачены! Торг	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район	10 208,24	9 000 000,00	881,64	28.01.2024	Продаётся земельный участок промышленного назначения общей площадью 1 Га с Зарегистрированным объектом незавершенного строительства. Земельный участок, кадастровый номер 16:24:170301:55, общей площадью 10 208,24 кв.м. категории «Земли населённых пунктов» с разрешенным использованием: «Под размещение производственной базы». Локация: - 1.6 км до жилого сектора г. Лаишево - 14.7 км до трассы Р-239 Казань-Оренбург - 42 км до города Казань - 42 км до Федеральной дороги М7 Волга - ближайшее соседство с населенными пунктами с. Сокуры, с. Столбище, с. Песчаные Ковали, с. Усады, д. Обухово. Описание: Земельный участок прямоугольной формы с удобными подъездными путями как для легкового транспорта, так и спецтехники, и большегрузного транспорта, огорожен по периметру бетонным забором. Рельеф ровный, не низина. Территория участка пустая. - Зарегистрирован объект незавершенного строительства общей	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_102ga_promnaznacheniya_2364059089

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м ²	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник
						площадью 2675.5 кв.м. - ГРП среднего давления - ТП мощность до 2 мегаватт - вода на границе участка - ГПЗУ на руках С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Марсель Идиатуллин. АН «МЕГАЛИТ» основано в 2004 году, 20 лет опыта на Вашей стороне. Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости. Номер объекта: #2/537833/14609	
4	Республика Татарстан, Пестречинский район, Шалинское сельское поселение	144 700,00	200 000 000,00	1 382,17	24.01.2024	Предлагаю к приобретению участок для строительства логистического комплекса, собственник. В ПЗЗ богатый выбор разрешённых видов использования. Возможна продажа частями, не менее 4 га! Земельный участок расположен непосредственно на развязке м7 и скоростной трассе М-12 Казань Москва! Все условия обсуждаются! Технические условия на примыкание согласованные с Росавтодором в наличии! Важная информация: продаются доли в уставном капитале ООО, 2 учредителя, обществу 12 лет, ответственность своевременная! Налоговые обязательства соблюдены!	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1447ga_promnaznacheniya_1912165918
5	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, с. Кулаево	99 960,00	49 000 000,00	490,20	06.02.2024	Промназначения 10 гектар. Пестречинский район село Кулаево.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10ga_promnaznacheniya_2450662376
6	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Александровское сельское поселение	618 936,00	145 999 999,00	235,89	16.02.2024	Описание земельных участков площадью 620 000 м2, расположенных на территории Республики Татарстан, Лаишевского района, Александровского сельского поселения. Два смежных земельных участка, земли сельскохозяйственного назначения Кадастровые номера участков: 16:24:080603:580, 16:24:080603:581 Участок расположен в границах совхоза им. 25 Лет Октября Лаишевского района РТ. От центра Казани до участка расстояние	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/297379471/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м ²	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник
						составляет 45 км. Ближайшее окружение: г.Казань, Пестречинский район, Рыбно-слободский район. В районе ведут свою деятельность, такие крупные предприятия, как семь промышленных парков, особая экономическая зона техно-внедренческого типа Иннополис-Лаишево, АО Казанский жировой комбинат, группа Нефис, технополис ИНВЕНТ, действует птицекомплекс Лаишевский и птицефабрика Яратель. Наличие таких предприятий, как Международный аэропорт Казань, ГК Тулпар, ООО Авиасервис и ЮВТ-Аэро, позволяет говорить о наличии на территории района авиационного кластера. На сегодняшний день, на расстоянии 20 км от земельных участков открылась федеральная трасса М12, которая в свою очередь даст мощный импульс развитию транспортной инфраструктуры и положительно скажется на развитии бизнеса в Лаишевском районе Татарстана. Трасса М12 будет большим преимуществом при реализации инвестиционных программ как небольшими компаниями, так и крупными холдингами, в том числе иностранными, и окажет мультипликативный эффект на социально-экономическое развитие в целом. Также, принято решение о расширении федеральной трассы Казань Оренбург. На земельном участке доступны следующие виды ресурсов: - газоснабжение (главный газораспределитель находится на территории земельного участка, близлежащие участки не имеют возможности подключения газа на свои участки, без разрешения собственника 16:24:080603:580 участка), - водоснабжение (водонапорная башня, которая обеспечивает питьевой водой совхоз им. 25 Лет Октября, стоит на границе участка с кадастровым номером 16:24:080603:580), - электроснабжение (проходят ЛЭП). - подъездные пути (круглогодичный подъезд на автомобиле к участку, данные участки проходят вдоль асфальтированной дороги). Объекты природного и рекреационного назначения в пределах пешей доступности: водоемы: р.Синец, небольшие водоемы без названий, вокруг участка дубовый лесной массив.	

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м ²	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник
						Рельеф местности: Участок квадратный, ровный. Затопляемость отсутствует. Близость к скоростным магистралям 1 линия от трассы 16К-1045 и около 5 км. до трассы Р-239. Перевод в другие категории возможен. Принцип юридической чистоты соблюден. Ограничения (обременения) права не зарегистрированы. ТОРГ УМЕСТЕН	
7	Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, с. Никольское	57 300,00	8 000 000,00	139,62	09.02.2024	Арт. 54858480 ВНИМАНИЕ! Продается земельный участок в Никольском сельском поселении, Лаишевский район! ОТЛИЧНО ПОДОЙДЕТ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ОБ УЧАСТКЕ: 5 га; Ровный, участок правильной прямоугольной формы; Недалеко от участка расположено озеро и лесополоса. О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ: Участок расположен между поселками Пиголи и Сапуголи; Хорошая транспортная доступность - до Казани 20 минут на машине; Рядом ведется строительство трассы М-12; Прилегающая территория активно застраивается и развивается. По всем интересующим вопросам звоните. Ждем вас на просмотр!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_promnaznacheniya_3611613433
8	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, МО «пгт Нижние Вязовые»	179 758,00	45 999 000,00	255,89	07.02.2024	587919 В продаже участок промназначения на трассе М-7, (1797 соток) кадастровый номер 16:20:150901:37 с отличной логистической инфраструктурой Участок предназначен для размещения заправок , стоянок , складских и производственных помещений . Возможно деление на несколько участков с организацией подъездных путей . Существующая примыкающая автодорога в Нижние Вязовые. В 1 километре расположен железнодорожный узел , входящий в общий комплекс ММЛЦ «Свияжский». ММЛЦ «Свияжский»: (Свияжский межрегиональный мультимодальный логический центр)	https://www.avito.ru/nizhnie_vyazovye/zemelnye_uchastki/uchastok_1797_ga_promnaznacheniya_3245791950

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м ²	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник
						-Организация приемки , хранения ,переработки , распределение и отправка грузов -Обслуживание международных грузопотоков по коридорам «Запад -Восток» и «Север -Юг» Участок расположен в зоне развития ММЛЦ. Обслуживание грузооборота на железнодорожном , водном и автомобильном транспорте Возможность установления торговых связей с выходом на Китай ТОРГ УМЕСТЕН	
9	Республика Татарстан, Буинский муниципальный район, Малобуинское сельское поселение, примерно 300 метров от д. Малая Буинка	172 037,07	7 892 460,00	45,88	06.02.2024	Продается земельный участок общей площадью 172 037 кв. м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Буинский муниципальный район, Малобуинское сельское поселение, примерно 300 метров от д. Малая Буинка. Кадастровый номер участка: 16:14:080302:111. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для строительства кирпичного завода. Наличие коммуникаций: по границе участка электроосвещение и газоснабжение. На территорию участка подведен газ. Участок расположен в окрестностях д. Малая Буинка, в пригороде административного центра Буинского района - г. Буинск. Расстояние до г. Казани - 137 км, до г. Ульяновска - 80 км. Окружающая застройка: индивидуальные жилые дома, постройки сельскохозяйственного назначения. Собственник - Банк. Предложение не является публичной офертой. Дополнительную информацию можно уточнить по телефону, указанному в объявлении.	https://www.avito.ru/buinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_172_ga_promnaznacheniya_2073953247
10	Республика Татарстан, Арский муниципальный район, Старокырлайское сельское поселение	220 800,00	14 999 999,00	67,93	02.02.2024	Арт. 56038189 ПРОДАЮ!!! Ровный земельный участок ПРОМНАЗНАЧЕНИЯ. В 1 км от г. Арск Площадь 22,08 Га, участок находится на первой линии. Согласован съезд с основной дороги, разгоночная полоса. Зем.участок подходит под завод, складские помещения, производства	https://www.avito.ru/arsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2208_ga_promnaznacheniya_3584834351

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Текст объявления	Источник
						Имеется проект под строительство завода Поможем с кредитованием для приобретения, с финансированием проекта. Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	
11	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение	13 000,00	58 500 000,00	4 500,00	24.01.2024	Продаю земельный участок промышленного назначения размером 0,5 га (50 на 50 м) между Габишево и Столбище, у логистического центра класса А Дорхан, близость к М12. К объекту идёт асфальтированная дорога и в конце 100 м щебенка. Подходит для любого бизнеса: асфальтобетонный завод, химическое производство и т.д. Есть возможность подключения к сетям. В случае необходимости могу увеличить участок на 15 или 80 соток. Кадастровый номер вышлю по письму о заинтересованности. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: ИВАНОВ Константин «DiGroup недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_3320714458
12	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение	25 000,00	17 500 000,00	700,00	17.02.2024	Интересное предложение для Вашего бизнеса! 70.000 рублей сотка! Категория и виды разрешенного использования: * Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения * Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог. Общая площадь 25000 м ² ☒ Кадастровый номер: 16:33:170416:187	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_3674006704
Минимальное значение выборки				45,88			
Среднее значение выборки				932,01			
Максимальное значение выборки				4 500,00			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 45,88 руб./кв. м. до 4 500 руб./кв. м. Среднее значение составляет 932,01 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, окружающей застройке и виде разрешенного использования.

10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 10.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

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

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

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.¹¹

Таблица 10.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

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

¹¹ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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 сервитуты 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, кредитуется 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 рыночную 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.

Таким образом, учитывая местоположение объекта недвижимости (Зона производственных и складских объектов III класса опасности), наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве земельного участка под индустриальную застройку.

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

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

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

12.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

12.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

12.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестирования.

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта

недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

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

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход **реализуется методом сравнительного анализа с известными ценами сделок и (или) предложений.**

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.¹²

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 объектами недвижимости.

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей

12 С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>

характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены сопоставимо с объектом оценки
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

3. Сравнительный анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки и аналогов объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам для сегмента рынка объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах (земельные участки)

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м ²	Дата предло- жения	Текст объявления	Источник
1	Республика Татарстан, Высокогорский муни- ципальный район, Вы- сокогорское сельское поселение	50000	49700000	994,00	15.02.2024	Свободная продажа 16:16:080501:360 Продаётся земельный участок кадастровый номер: 16:16:080501:360 РТ деревня Калинино, Высокогорского района. Земля 5 гектар. Назначение промышленное. Участок ровный 250 м*200 м Линии электропередачи проходят в непосредственной близости участка. Технические условия на Электричество 2 МГВт получены и опла- чены! Торг	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842
2	Республика Татарстан, Пестречинский муни- ципальный район, Ша- линское сельское посе- ление	25000	17500000	700	17.02.2024	Интересное предложение для Вашего бизнеса! 70.000 рублей сотка! Категория и виды разрешенного использования: * Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиове- щания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космиче- ской деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного спе- циального назначения * Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода ав- томобильных дорог. Общая площадь 25000 м2 ☒ Кадастровый номер: 16:33:170416:187	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_3674006704
3	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Ку- лаевское сельское посе- ление, с. Кулаево	99960	49000000	490,20	06.02.2024	Промназначения 10 гектар. Пестречинский район село Кулаево.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10ga_promnaznacheniya_2450662376

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

4. Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м/руб. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках 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.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

C_{oo} – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

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

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

Оценщиком была проведена проверка ряда рассматриваемых аналогов и величину их расхождения.

Сформированный ряд из скорректированных цен предложения аналогов обрабатывался с использованием методов статистики, из данной выборки исключались цены, не соответствующие закону нормального распределения.

Проверка осуществлялась на основании коэффициента вариации, который определяется как отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению скорректированной цены.

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33 %. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно,

непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов. В связи с крайне малым количеством предложений на рынке, оценщик использовал при согласовании полученного результата все аналоги, выявленные в результате анализа рынка.

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

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 вид права. Для сопоставимости данных нами выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не проводилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности, как и оцениваемый объект.

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г. в соответствии с таблицей:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Скидка на торг принята в размере 11,7% среднего значения доверительного интервала для земельных участков под индустриальную застройку.

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Вид разрешенного использования. Объект оценки имеет вид разрешенного использования – для ведения сельскохозяйственного производства. Однако, как уже было отмечено выше, оцениваемый земельный участок расположен в зоне производственных и складских объектов III класса опасности, целесообразней будет использовать его для индустриальной застройки. Корректировка по данному параметру не вводилась, т.к. объекты-аналоги имеют промышленное назначение.

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

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г. в соответствии с зависимостью:

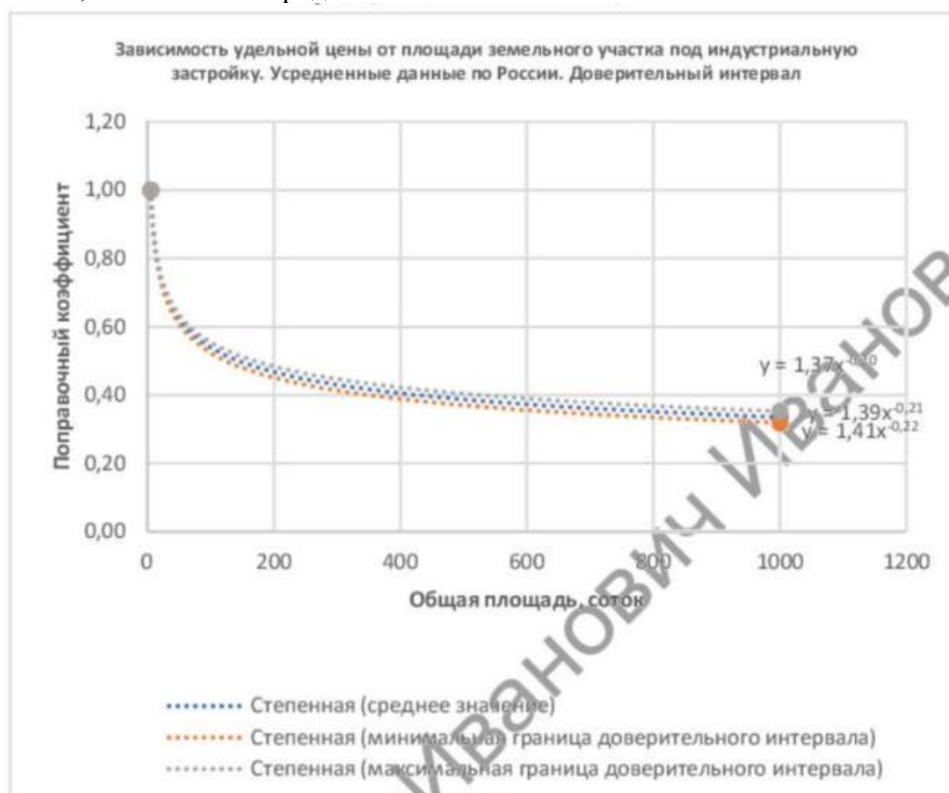


Рис. 19

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к земельным участкам под индустриальную застройку, зависимость цены от площади принята на основании среднего значения:

$$1,39x^{-0,21}$$

где: x – общая площадь, сот

Расчет корректировки проводился по следующей формуле: $\text{Корректировка} = (\text{Поправочный коэффициент ОО} / \text{Поправочный коэффициент ОА})$,

где: ОО – объект оценки,

ОА – объект аналог.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки 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.

Таблица 13.2. Расчет стоимости объекта оценки (земельный участок), методом сравнения продаж:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Лаишевский район, Нармонское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, с. Кулаево
Цена сделки руб.	?	49 700 000	17 500 000	49 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	994,00	700,00	490,20
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11,70	-11,70	-11,70
поправка, руб.		-116,30	-81,90	-57,35
с поправкой на торг, руб.		877,70	618,10	432,84
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Дата сделки	23.02.2024	15.02.2024	17.02.2024	06.02.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Местоположение	Лаишевский район, Нармонское сельское поселение	Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, с. Кулаево
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства (по НЭИ - под индустриальную застройку)	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		877,70	618,10	432,84
Площадь, м²	1 748 234,00	50 000,00	25 000,00	99 960,00
Площадь, сот	17 482,34	500,00	250,00	999,60
поправка на площадь, коэф.		0,47	0,41	0,55
поправка, %		-52,59	-59,02	-45,17
поправка, руб.		-461,61	-364,77	-195,52
с поправкой, руб.		416,09	253,33	237,33
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		416,09	253,33	237,33
Валовая коррекция, руб.		-577,91	-446,67	-252,87
Абсолютная валовая коррекция, %		64,29	70,72	56,87
Обратная величина валовой коррекции	0,0473	0,0156	0,0141	0,0176
Вес при согласовании	1,00	0,3290	0,2991	0,3719
вклад в итоговую стоимость, руб.		136,9	75,8	88,3
Откорректированная стоимость 1 м², руб.	300,92			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	526 080 121,00			

Таким образом, стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет

526 080 121 (Пятьсот двадцать шесть миллионов восемьдесят тысяч сто двадцать один) рубль.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

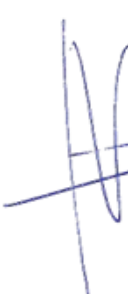
На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенного по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение, по состоянию на 23.02.2024 г. с учетом разумного округления составляет:

526 080 121 (Пятьсот двадцать шесть миллионов восемьдесят тысяч сто двадцать один) рубль¹³

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6687, площадью 1 748 234 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение	1 748 234	16:24:000000:6687	526 080 121

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»

 Пестова Е.А.
 Ибрагимов Р.В.



¹³ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2024, поступившего на рассмотрение 16.01.2024, 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: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6687		
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Нармонское сельское поселение.		
Площадь:	1748234 +/- 11569		
Кадастровая стоимость, руб.:	6132455.23		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:000000:90		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженерере:	образованием 4 земельных участков путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 16:24:220501:285 входящий в состав единого землепользования 16:24:000000:90		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C83D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6687		
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 влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта.		
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		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C83D2B3576ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности				
		инициалы, фамилия		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
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, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:000000:6688, 16:24:220501:777, 16:24:220501:778. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
		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 25.06.2021; реквизиты документа-основания: об утверждении описания местоположения границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО «Сетевая компания», и установлении особых условий использования земельных участков, попадающих в охранные зоны. от 16.07.2009 № 1153 выдан: Республика Татарстан Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района; решение о внесении изменений от 13.05.2015 № 6/н выдан: Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по РТ; постановление от 16.07.2009 № 1153 выдан: Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 5

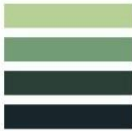
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:000000:6687-16/130/2023-3 08.09.2023 10:12:29
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:		08.09.2023 10:12:29
	номер государственной регистрации:		16:24:000000:6687-16/130/2023-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

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

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:30000		Условные обозначения:	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	66°48.6'	290.98	данные отсутствуют	16:24:220501:285	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	98°5.2'	325.75	данные отсутствуют	16:24:220501:168	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Айвазовского, д.3, кв.10
3	1.1.3	1.1.4	7°15.2'	194.98	данные отсутствуют	16:24:220501:168	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Айвазовского, д.3, кв.10
4	1.1.4	1.1.5	66°38.3'	221.63	данные отсутствуют	16:24:220501:285	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	180°0.0'	0.01	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:112	данные отсутствуют; адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	107°24.3'	34.3	данные отсутствуют	16:24:220501:112	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	110°8.2'	35.15	данные отсутствуют	16:24:220501:112	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	108°50.8'	9.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	111°16.9'	167.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	199°1.6'	273.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	199°0.1'	34.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	95°21.4'	6.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	103°51.1'	45.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	109°54.7'	54.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	111°9.7'	29.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	106°37.0'	19.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	111°40.7'	43.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	109°19.9'	38.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	109°39.2'	20.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	110°47.3'	23.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности					

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	

1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	105°21.6'	33.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	109°13.0'	104.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	38°53.0'	0.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	109°0.4'	0.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	38°59.5'	8.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	55°37.2'	4.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	61°17.1'	13.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	64°23.1'	32.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	70°30.5'	18.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	72°17.0'	47.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	73°35.7'	20.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	93°1.2'	12.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	105°40.8'	11.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	128°8.2'	15.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	162°25.2'	10.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	187°42.7'	9.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	207°19.6'	23.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	214°9.6'	16.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	112°47.8'	0.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	237°15.1'	7.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	251°51.7'	6.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	106°50.4'	35.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	135°57.0'	25.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	136°57.2'	26.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	137°47.2'	18.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	141°38.0'	15.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	148°8.9'	27.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	152°48.1'	10.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	231°0.8'	9.58	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108			
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности					

Лист 11

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681							
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687			
1	2	3	4	5	6	7	8
50	1.1.50	1.1.51	216°30.4'	13.88	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	230°41.9'	10.33	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	215°59.5'	52.48	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	207°10.9'	13.73	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	207°54.7'	54.02	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	202°53.5'	67.22	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	201°21.2'	26.09	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	207°28.0'	41.52	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	203°45.2'	50.5	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
59	1.1.59	1.1.60	208°9.8'	25.17	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
60	1.1.60	1.1.61	210°16.1'	14.68	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
61	1.1.61	1.1.62	199°47.1'	54.24	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
62	1.1.62	1.1.63	229°56.2'	24.41	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
63	1.1.63	1.1.64	217°47.8'	52.9	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
64	1.1.64	1.1.65	197°55.4'	18.04	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
65	1.1.65	1.1.66	200°30.1'	52.02	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 12

Лист 12

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681							
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687			
1	2	3	4	5	6	7	8
66	1.1.66	1.1.67	197°17.1'	23.79	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
67	1.1.67	1.1.68	193°13.0'	30.31	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
68	1.1.68	1.1.69	185°55.3'	52.44	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
69	1.1.69	1.1.70	185°18.7'	26.46	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
70	1.1.70	1.1.71	201°11.9'	52.41	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
71	1.1.71	1.1.72	185°57.1'	52.84	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
72	1.1.72	1.1.73	183°39.6'	12.38	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
73	1.1.73	1.1.74	170°48.9'	52.56	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
74	1.1.74	1.1.75	167°57.4'	10.74	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
75	1.1.75	1.1.76	155°34.5'	52.21	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
76	1.1.76	1.1.77	140°54.0'	13.62	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
77	1.1.77	1.1.78	155°50.2'	14.83	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
78	1.1.78	1.1.79	148°52.2'	13.04	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
79	1.1.79	1.1.80	140°19.9'	32.95	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:000000:6688	данные отсутствуют
80	1.1.80	1.1.81	183°39.8'	5.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	1.1.81	1.1.82	194°39.7'	17.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.82	1.1.83	188°59.8'	12.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.83	1.1.84	167°38.3'	14.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 13

Лист 13

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681							
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687			
1	2	3	4	5	6	7	8
84	1.1.84	1.1.85	161°18.6'	35.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.85	1.1.86	94°27.4'	7.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.86	1.1.87	45°0.0'	6.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.87	1.1.88	8°30.5'	12.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.88	1.1.89	1°52.1'	18.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.89	1.1.90	0°0.0'	13.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.90	1.1.91	9°3.8'	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.91	1.1.92	126°45.7'	37.9	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
92	1.1.92	1.1.93	111°47.4'	18.48	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
93	1.1.93	1.1.94	111°57.7'	51.55	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
94	1.1.94	1.1.95	95°46.6'	52.56	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
95	1.1.95	1.1.96	90°52.0'	12.55	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
96	1.1.96	1.1.97	89°9.5'	12.94	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
97	1.1.97	1.1.98	76°43.0'	4.61	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
98	1.1.98	1.1.99	110°40.5'	48.07	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
99	1.1.99	1.1.100	106°6.2'	30.72	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
100	1.1.100	1.1.101	101°2.2'	25.49	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
101	1.1.101	1.1.102	96°50.3'	46.03	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
102	1.1.102	1.1.103	101°28.7'	9.3	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют

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

Лист 14

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681							
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687			
1	2	3	4	5	6	7	8
103	1.1.103	1.1.104	186°2.5'	28.88	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
104	1.1.104	1.1.105	178°22.7'	9.18	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
105	1.1.105	1.1.106	170°47.3'	51.97	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
106	1.1.106	1.1.107	188°59.0'	5.89	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
107	1.1.107	1.1.108	201°7.3'	52.23	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
108	1.1.108	1.1.109	189°39.3'	9.78	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
109	1.1.109	1.1.110	186°29.5'	52.1	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
110	1.1.110	1.1.111	172°37.0'	9.11	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
111	1.1.111	1.1.112	171°8.3'	37.84	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
112	1.1.112	1.1.113	248°34.6'	87.67	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
113	1.1.113	1.1.114	239°35.5'	127.85	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
114	1.1.114	1.1.115	227°43.7'	107.98	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
115	1.1.115	1.1.116	215°10.6'	49.28	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
116	1.1.116	1.1.117	196°19.0'	38.66	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:778	данные отсутствуют
117	1.1.117	1.1.118	323°37.8'	12.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	1.1.118	1.1.119	322°40.8'	53.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	1.1.119	1.1.120	325°55.1'	56.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	1.1.120	1.1.121	317°26.5'	21.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

Лист 15

Лист 13

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681							
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687			
1	2	3	4	5	6	7	8
121	1.1.121	1.1.122	309°23.5'	15.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	1.1.122	1.1.123	309°5.6'	2.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	1.1.123	1.1.124	297°45.5'	2.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	1.1.124	1.1.125	45°0.0'	0.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	1.1.125	1.1.126	50°32.9'	12.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	1.1.126	1.1.127	308°50.7'	43.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	1.1.127	1.1.128	326°22.9'	44.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	1.1.128	1.1.129	342°14.3'	37.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	1.1.129	1.1.130	347°53.9'	69.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	1.1.130	1.1.131	346°18.3'	77.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	1.1.131	1.1.132	321°34.7'	41.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	1.1.132	1.1.133	303°56.6'	43.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	1.1.133	1.1.134	296°13.0'	51.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	1.1.134	1.1.135	282°33.6'	19.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	1.1.135	1.1.136	282°38.8'	21.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	1.1.136	1.1.137	285°1.1'	46.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	1.1.137	1.1.138	287°4.4'	27.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.138	1.1.139	286°13.1'	54.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
139	1.1.139	1.1.140	280°13.6'	85.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.140	1.1.141	282°27.3'	67.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.141	1.1.142	282°26.2'	126.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
142	1.1.142	1.1.143	282°26.6'	79.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.143	1.1.144	282°36.9'	64.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.144	1.1.145	290°10.3'	31.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.145	1.1.146	288°16.9'	58.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	1.1.146	1.1.147	286°35.2'	73.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	1.1.147	1.1.148	287°58.4'	70.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
148	1.1.148	1.1.149	44°14.5'	57.66	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 16

Лист 16

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 8 раздела 3.1				Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681									
Кадастровый номер:				16:24:000000:6687					
149	1.1.149	1.1.150	33°4.9'	100.4	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
150	1.1.150	1.1.151	23°19.0'	100.1	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
151	1.1.151	1.1.152	13°23.8'	100.04	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
152	1.1.152	1.1.153	3°23.8'	100.28	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
153	1.1.153	1.1.154	353°20.6'	99.71	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
154	1.1.154	1.1.155	343°22.8'	100.34	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
155	1.1.155	1.1.156	333°23.9'	100.01	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
156	1.1.156	1.1.157	323°31.7'	99.64	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
157	1.1.157	1.1.158	313°40.3'	100.59	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
158	1.1.158	1.1.159	303°28.8'	100.06	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
159	1.1.159	1.1.160	293°10.7'	99.98	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
160	1.1.160	1.1.161	283°13.0'	99.81	данные отсутствуют	16:24:220501:285, 16:24:220501:777	данные отсутствуют; адрес отсутствует		
161	1.1.161	1.1.162	14°4.9'	27.7	данные отсутствуют	16:24:220501:285	данные отсутствуют		
162	1.1.162	1.1.1	14°24.8'	167.05	данные отсутствуют	16:24:220501:285	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444133.91	1316431.51	-	2.5
2	444248.49	1316698.98	-	2.5
3	444202.67	1317021.49	-	2.5
4	444396.09	1317046.11	-	2.5
5	444483.97	1317249.57	-	2.5
6	444483.96	1317249.57	-	2.5
7	444473.7	1317282.3	-	2.5
8	444461.6	1317315.3	-	2.5
9	444458.47	1317324.47	-	2.5
10	444397.5	1317481	-	2.5
11	444138.98	1317391.85	-	2.5
12	444106.6	1317380.7	-	2.5
13	444106	1317387.1	-	2.5
14	444095.2	1317430.9	-	2.5
15	444076.8	1317481.7	-	2.5
16	444066	1317509.6	-	2.5
17	444060.3	1317528.7	-	2.5
18	444044.4	1317568.7	-	2.5
19	444031.7	1317604.9	-	2.5
20	444024.7	1317624.5	-	2.5
21	444016.5	1317646.1	-	2.5
22	444007.6	1317678.5	-	2.5

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

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	

1	2	3	4	5
23	443973.3	1317776.9	-	2.5
24	443973.61	1317777.15	-	2.5
25	443973.3	1317778.05	-	2.5
26	443979.6	1317783.15	-	2.5
27	443982.2	1317786.95	-	2.5
28	443988.5	1317798.45	-	2.5
29	444002.5	1317827.65	-	2.5
30	444008.8	1317845.45	-	2.5
31	444023.4	1317891.15	-	2.5
32	444029.15	1317910.68	-	2.5
33	444028.5	1317923	-	2.5
34	444025.3	1317934.4	-	2.5
35	444015.8	1317946.5	-	2.5
36	444005.7	1317949.7	-	2.5
37	443996.1	1317948.4	-	2.5
38	443975.2	1317937.6	-	2.5
39	443961.2	1317928.1	-	2.5
40	443960.91	1317928.79	-	2.5
41	443956.8	1317922.4	-	2.5
42	443954.9	1317916.6	-	2.5
43	443944.7	1317950.3	-	2.5
44	443926.3	1317968.1	-	2.5
45	443906.6	1317986.5	-	2.5
46	443892.6	1317999.2	-	2.5
47	443880.6	1318008.7	-	2.5
48	443857.1	1318023.3	-	2.5
49	443848.11	1318027.92	-	2.5
50	443842.08	1318020.47	-	2.5
51	443830.92	1318012.21	-	2.5

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

Лист 19

Лист 12

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681				
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687		
1	2	3	4	5
52	443824.38	1318004.22	-	2.5
53	443781.92	1317973.38	-	2.5
54	443769.71	1317967.11	-	2.5
55	443721.97	1317941.82	-	2.5
56	443660.04	1317915.67	-	2.5
57	443635.74	1317906.17	-	2.5
58	443598.9	1317887.02	-	2.5
59	443552.68	1317866.68	-	2.5
60	443530.49	1317854.8	-	2.5
61	443517.81	1317847.4	-	2.5
62	443466.77	1317829.04	-	2.5
63	443451.06	1317810.36	-	2.5
64	443409.26	1317777.94	-	2.5
65	443392.1	1317772.39	-	2.5
66	443343.37	1317754.17	-	2.5
67	443320.65	1317747.1	-	2.5
68	443291.14	1317740.17	-	2.5
69	443238.98	1317734.76	-	2.5
70	443212.63	1317732.31	-	2.5
71	443163.77	1317713.36	-	2.5
72	443111.21	1317707.88	-	2.5
73	443098.86	1317707.09	-	2.5
74	443046.97	1317715.48	-	2.5
75	443036.47	1317717.72	-	2.5
76	442988.93	1317739.31	-	2.5
77	442978.36	1317747.9	-	2.5
78	442964.83	1317753.97	-	2.5
79	442953.67	1317760.71	-	2.5
80	442928.31	1317781.74	-	2.5



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 20

Лист 26

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681				
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687		
1	2	3	4	5
81	442923	1317781.4	-	2.5
82	442905.8	1317776.9	-	2.5
83	442893.8	1317775	-	2.5
84	442879.2	1317778.2	-	2.5
85	442845.5	1317789.6	-	2.5
86	442844.9	1317797.3	-	2.5
87	442849.3	1317801.7	-	2.5
88	442862	1317803.6	-	2.5
89	442880.4	1317804.2	-	2.5
90	442893.8	1317804.2	-	2.5
91	442904.77	1317805.95	-	2.5
92	442882.09	1317836.31	-	2.5
93	442875.23	1317853.47	-	2.5
94	442855.95	1317901.28	-	2.5
95	442850.66	1317953.57	-	2.5
96	442850.47	1317966.12	-	2.5
97	442850.66	1317979.06	-	2.5
98	442851.72	1317983.55	-	2.5
99	442834.75	1318028.52	-	2.5
100	442826.23	1318058.03	-	2.5
101	442821.35	1318083.05	-	2.5
102	442815.87	1318128.75	-	2.5
103	442814.02	1318137.86	-	2.5
104	442785.3	1318134.82	-	2.5
105	442776.12	1318135.08	-	2.5
106	442724.82	1318143.4	-	2.5
107	442719	1318142.48	-	2.5
108	442670.28	1318123.66	-	2.5
109	442660.64	1318122.02	-	2.5



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 21

Лист № 5

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681				
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687		
1	2	3	4	5
110	442608.87	1318116.13	-	2.5
111	442599.84	1318117.3	-	2.5
112	442562.45	1318123.13	-	2.5
113	442530.43	1318041.52	-	2.5
114	442465.72	1317931.26	-	2.5
115	442393.09	1317851.36	-	2.5
116	442352.81	1317822.97	-	2.5
117	442315.71	1317812.11	-	2.5
118	442325.5	1317804.9	-	2.5
119	442368	1317772.5	-	2.5
120	442415	1317740.7	-	2.5
121	442430.9	1317726.1	-	2.5
122	442441	1317713.8	-	2.5
123	442442.3	1317712.2	-	2.5
124	442443.3	1317710.3	-	2.5
125	442443.8	1317710.8	-	2.5
126	442451.7	1317720.4	-	2.5
127	442479	1317686.5	-	2.5
128	442515.7	1317662.1	-	2.5
129	442551.6	1317650.6	-	2.5
130	442619.7	1317636	-	2.5
131	442694.8	1317617.7	-	2.5
132	442727.2	1317592	-	2.5
133	442751.7	1317555.6	-	2.5
134	442774.4	1317509.5	-	2.5
135	442778.7	1317490.2	-	2.5
136	442783.3	1317469.7	-	2.5
137	442795.4	1317424.6	-	2.5
138	442803.6	1317397.9	-	2.5



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 22

Лист 22

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 6		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681				
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687		
1	2	3	4	5
139	442818.9	1317345.3	-	2.5
140	442834	1317261.6	-	2.5
141	442848.6	1317195.5	-	2.5
142	442875.9	1317071.7	-	2.5
143	442893	1316994.2	-	2.5
144	442907.1	1316931.2	-	2.5
145	442917.9	1316901.8	-	2.5
146	442936.3	1316846.1	-	2.5
147	442957.3	1316775.6	-	2.5
148	442978.91	1316708.99	-	2.5
149	443020.22	1316749.22	-	2.5
150	443104.34	1316804.02	-	2.5
151	443196.26	1316843.64	-	2.5
152	443293.58	1316866.82	-	2.5
153	443393.68	1316872.76	-	2.5
154	443492.72	1316861.2	-	2.5
155	443588.87	1316832.5	-	2.5
156	443678.29	1316787.72	-	2.5
157	443758.42	1316728.49	-	2.5
158	443827.88	1316655.73	-	2.5
159	443883.08	1316572.27	-	2.5
160	443922.43	1316480.36	-	2.5
161	443945.25	1316383.19	-	2.5
162	443972.12	1316389.93	-	2.5
1	444133.91	1316431.51	-	2.5



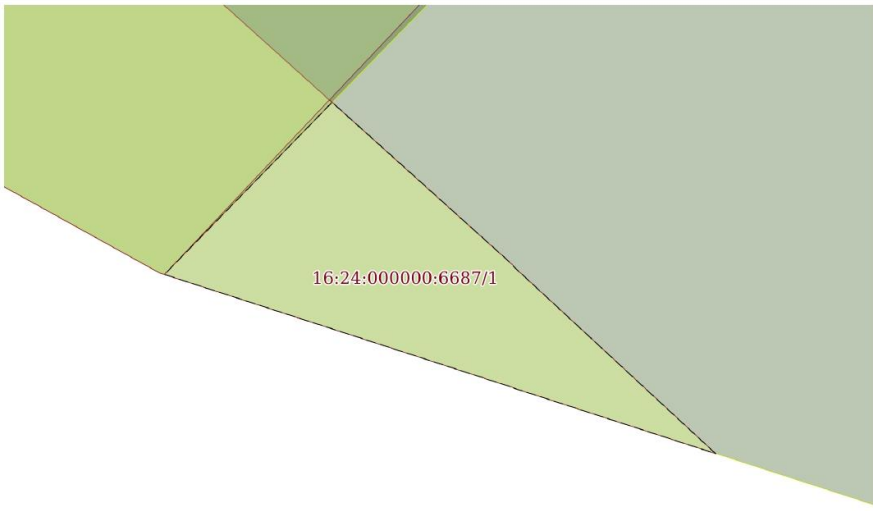
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

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: 26
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:000000:6687/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB38DB3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

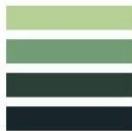
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:000000:6687/1	248	16:00-6.2772	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении описания местоположения границ охранных зон линий электропередачи, принадлежащих ОАО «Сетевая компания», и установлении особых условий использования земельных участков, попадающих в охранные зоны. от 16.07.2009 № 1153 выдан: Республика Татарстан Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района; решение о внесении изменений от 13.05.2015 № 6/н выдан: Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по РТ; постановление от 16.07.2009 № 1153 выдан: Исполнительный комитет Лаишевского муниципального района; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства о особьх условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 16:00-6.2772; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ/КЛ 10 кВ ПС "Нармонка" фидер 20; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 2.5:629	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при	

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB38DB3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687	
		установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
16.01.2024г. № КУВИ-001/2024-14799681				
Кадастровый номер:		16:24:000000:6687		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:000000:6687/1				
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	442967.67	1316743.62	-	-
2	442978.91	1316708.99	-	-
3	442989.71	1316719.51	-	-
4	442979.6	1316730.74	-	-
1	442967.67	1316743.62	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00BВ056B7401СВ38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842

www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_3539385842

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

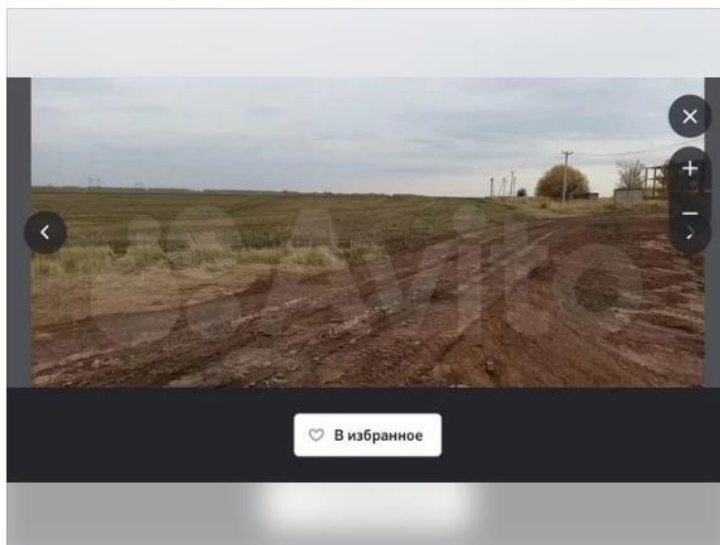
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 5 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



49 700 000 ₽

99 400 ₽ за сотку

8 906 113-91-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гульнара

Частное лицо
На Авито с июля 2023

Подписаться на продавца

Об участке

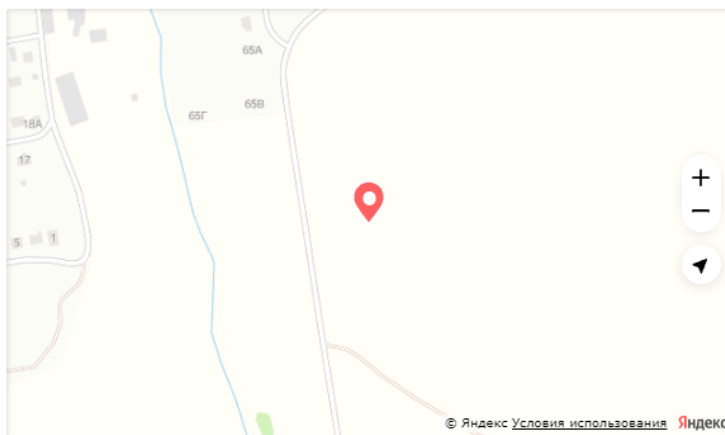
Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Высокогорское
сельское поселение

Скрыть карту ^



49 700 000 ₽

99 400 ₽ за сотку

8 906 113-91-31

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Описание

Свободная продажа 16:16:080501:360

Продаётся земельный участок кадастровый номер: 16:16:080501:360 РТ деревня Калинино, Высокогорского района.

Земля 5 гектар.

Назначение промышленное.

Участок ровный 250 м*200 м

Линии электропередачи проходят в непосредственной близости участка.

Технические условия на Электричество 2 МГВт получены и оплачены!

Торг

Паспорт лица
На Авито с июля 2023



Подписаться на продавца

№ 3539385842 · 15 февраля в 12:25 · 620 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [рекомендательные технологии](#).

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_3674006704
www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_3674006704

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 2,5 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

70 000 ₽

280 ₽ за сотку

8 987 060-24-66

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Твой Город

3.6 ★★★★★ 8 отзывов

Агентство

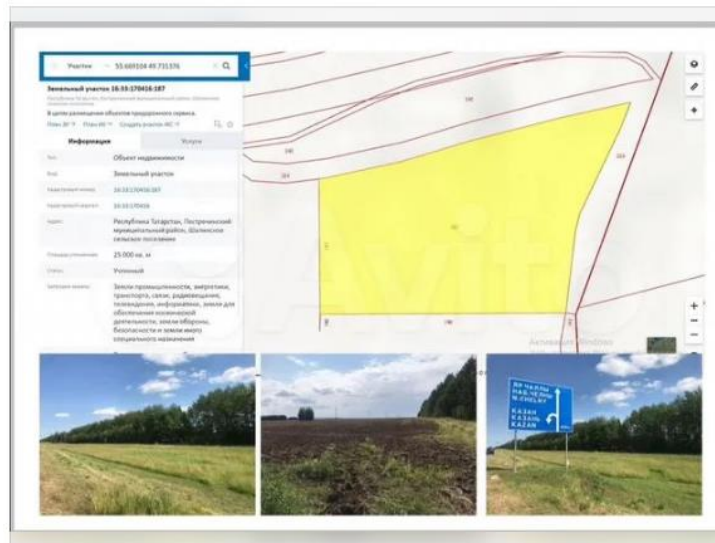
На Авито с мая 2016

Реквизиты проверены

32 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья



Об участке

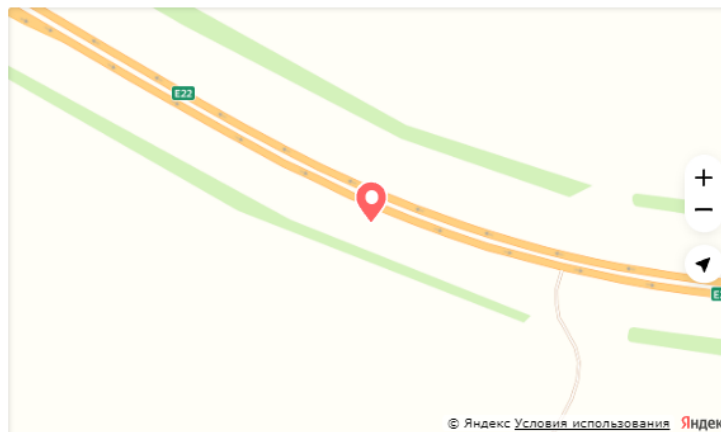
Площадь: 250 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, М-7 Волга, 859-й километр

Скрыть карту ^



70 000 ₽

280 ₽ за сотку

8 987 060-24-66

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Описание

Интересное предложение для Вашего бизнеса!

70.000 рублей сотка!

Категория и виды разрешенного использования:

* Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

* Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог.

Общая площадь 25000 м2

✅ Кадастровый номер: 16:33:170416:187

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Твой Город

3,6 ★★★★★ 8 отзывов

Агентство

На Авито с мая 2016

Реквизиты проверены



32 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Илья

№ 3674006704 · 17 февраля в 14:28 · 357 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [рекомендательные технологии](#).

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10ga_promnaznacheniya_2450662376

www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10ga_promnaznacheniya_2450662376

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Мои объявления



Все категории

Поиск по объявлениям

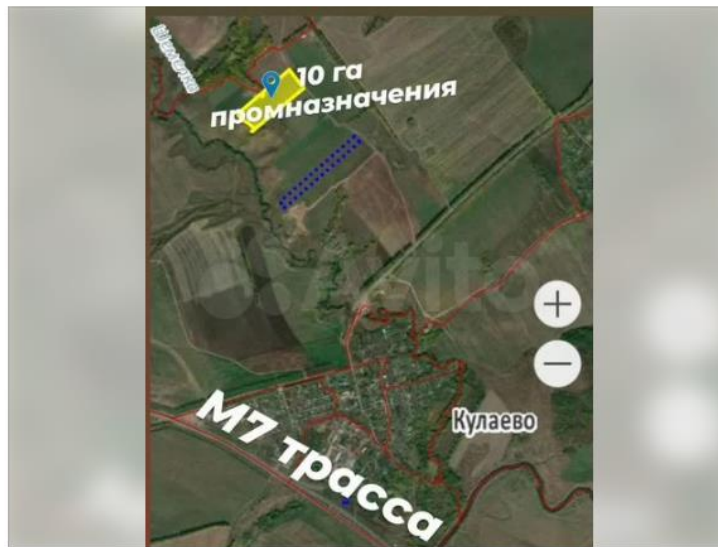
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 10 га (промназначения)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1000 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское
сельское поселение, с. Кулаево

Скрыть карту



49 000 000 ₽

49 000 ₽ за сотку

8 958 747-84-99

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

База

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Завершено 201 объявление

Эковклад: -37,4 тонн CO₂

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

База

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Завершено 201 объявление

Эковклад: -37,4 тонн CO₂

20 объявлений пользователя

Описание

Промназначения 10 гектар.

Пестречинский район село Кулаево.

№ 2450662376 · 6 февраля в 08:28 · 1690 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [рекомендательные технологии](#).



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

пп № 000031

Настоящий диплом выдан Пестовой Екатерине
(фамилия, имя, отчество)

Александровне

в том, что он(а) с «24» сентября 2013 г. по «17» июля 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) центре

профессиональной подготовки оценщиков

(наименование подразделения дополнительного профессионального образования)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование дополнительного профессионального образования)

Аттестационная комиссия решением от «17» июля 2014 г.

удостоверяет право Пестовой Екатерины
(фамилия, имя, отчество)

Александровны

на ведение оценочной деятельности
(вид деятельности)

в сфере предпринимательства (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)



Город Оренбург 2014

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01451



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Пестова Екатерина Александровна

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0653

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020473-1

« 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Пестовой Екатерине Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

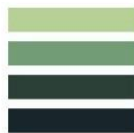
Директор



А.С. Бункин

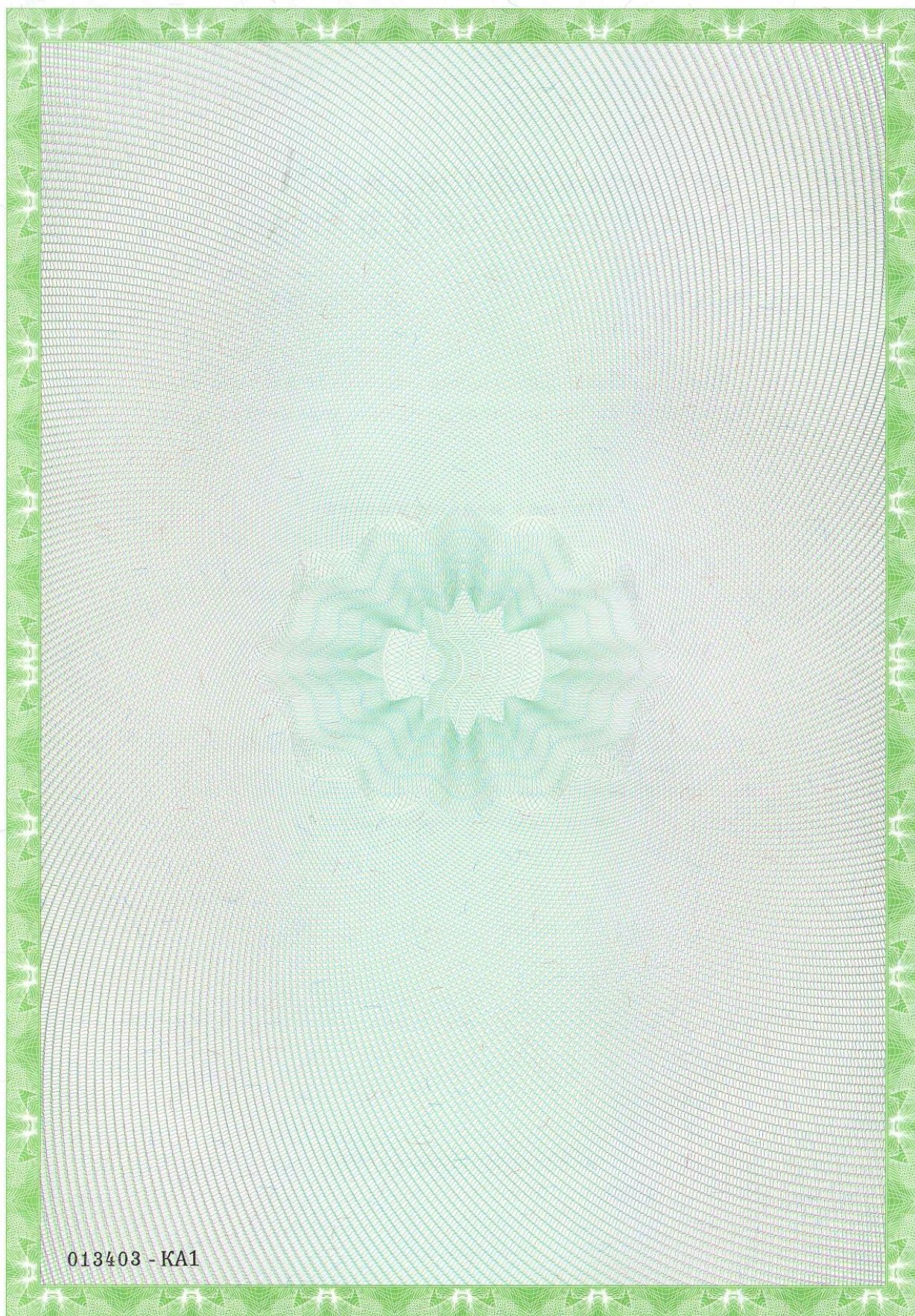
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 2024 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



013403 - KA1

РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 24/23/134/982 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

«20» декабря 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности оценщика № 24/23/134/982 от «26» апреля 2023г., на основании Заявления Страхователя от «26» апреля 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, на следующих условиях:

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

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

М.П.

(Морозов А.А.)



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



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

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2342493929

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 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 «13» марта 2023 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 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
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 № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

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

