CON TRUST
ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3952

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:	07.01.2024г.
Дата составления отчета:	07.01.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 12

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 27

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 29

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 50

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 55

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 75

ПРИЛОЖЕНИЕ 76

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с ТЗ №81 от 28.12.2023г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, 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 земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

Дата определения стоимости объекта оценки - 07.01.2024г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 07.01.2024г. округленно составляет:

817 195 300 (Восемьсот семнадцать миллионов сто девяносто пять тысяч триста) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	5 565 600,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	988 100,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	810 641 600,00
	Итого:			**817 195 300,00**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

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

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

Оценщик _____ Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.
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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): 1. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 16:24:000000:6555-16/110/2022-3, в пользу: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агентство (Росавтодор), ИНН: 7717509757, срок не определен; Доверительное управление 16:24:000000:6555-16/110/2022-2, 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, Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024г.; 2. Доверительное управление 16:24:160304:510-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024г.; 3. Доверительное управление 16:24:160303:3818-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 05.07.2022 г. по 30.06.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Оценка производится без учета ограничений (обременений)
Цель оценки (необходимость проведения оценки [1])	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998

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

законодательства России:	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	07.01.2024г.
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: 1) Выписки из ЕГРН от 10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280; 2) Выписки из ЕГРН от 20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000; 3) Выписки из ЕГРН от 20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	Специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности,

	конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
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
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	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества и ТЗ №81 от 28.12.2023 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань; 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.
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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): 1. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 16:24:000000:6555-16/110/2022-3, в пользу: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агентство (Росавтодор), ИНН: 7717509757, срок не определен; Доверительное управление 16:24:000000:6555-16/110/2022-2, 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, Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024г.; 2. Доверительное управление 16:24:160304:510-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024г.; 3. Доверительное управление 16:24:160303:3818-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 05.07.2022 г. по 30.06.2024 г.
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	07.01.2024г.
Дата осмотра	Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Дата составления отчета	07.01.2024г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	не применялся	5 565 600,00	не применялся	5 565 600,00

2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	не применялся	988 100,00	не применялся	988 100,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	не применялся	810 641 600,00	не применялся	810 641 600,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 07.01.2024г. округленно составляет:

817 195 300 (Восемьсот семнадцать миллионов сто девяносто пять тысяч триста) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	5 565 600,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	988 100,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	810 641 600,00
	Итого:			**817 195 300,00**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

5. Лицо, проводившее оценку, не проводило технических экспертиз и исходило из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены

при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 15.08.2022 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 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	-

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

4.1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:

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

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

4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13, введенный в действие на территории Российской Федерации.

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

Согласно ст. 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г.: «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».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО.

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

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

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень

конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

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

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

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

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

- ✓ ЗАТРАТЫ – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
- ✓ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ✓ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- ✓ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- ✓ ДОХОДНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- ✓ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- ✓ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
- ✓ ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- ✓ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ – итоговая величина стоимости объекта оценки.
- ✓ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. 2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
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. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СпБ, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
12. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовй. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
13. «Справочник оценщика недвижимости-2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2023 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
16. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
17. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, https://www.domofond.ru и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объектом оценки является:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

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

Выписки из ЕГРН от 10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280;
Выписки из ЕГРН от 20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000;
Выписки из ЕГРН от 20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539.

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - https://yandex.ru/maps/.
2. Данные Публичной кадастровой карты: https://pkk.rosreestr.ru.
3. Справочная информация по объектам недвижимости https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
4. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

7.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь, кв. м.	Описание земельного участка				
			Вид права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения
1	Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	5 968,00	данные о правообладателе отсутствуют	16:24:000000:6555	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	Иные ограничения (обременения) прав в пользу Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожноеАгенство (Росавтодор), ИНН: 7717509757 Доверительное управление в пользу Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционногорентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаютсяна основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов ладельцевинвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев исчетов

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь, кв. м.	Описание земельного участка				
			Вид права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения
							депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	19 658,00	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентным «АК БАРС-Горизонт»	16:24:160304:510	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	Доверительное управление в пользу Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки	996 173,00	данные о правообладателе отсутствуют	16:24:160303:3818	земли населенных пунктов	для объектов жилой застройки	Сервитут в пользу ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ВОЛГО-ВЯТСКОГО РЕГИОНА ФЕДЕРАЛЬНОГО ДОРОЖНОГО АГЕНТСТВА" Доверительное управление в пользу Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	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 владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): 1. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 16:24:000000:6555-16/110/2022-3, в пользу: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агентство (Росавтодор), ИНН: 7717509757, срок не определен; Доверительное управление 16:24:000000:6555-16/110/2022-2, 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, Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024г.; 2. Доверительное управление 16:24:160304:510-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024г.; 3. Доверительное управление 16:24:160303:3818-16/116/2022-2, в пользу: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890, Срок действия с 05.07.2022 г. по 30.06.2024 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности Оценка производится без учета ограничений (обременений)
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Реквизиты юридического лица

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

Обременения/ограничения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся по адресу:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное ис-пользование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00 кв.м., адрес объек-та: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань;

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00 кв.м., адрес объекта: Рес-публика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

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

Уголь

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

В целом экологическое состояние удовлетворительное. Лесистость Татарстана составляет 16,2 % (Российской Федерации в целом — 45,4 %). Тенденция ухудшения состояния окружающей среды наметилась после 2000 года. К 2009 году особенно ухудшилось состояние атмосферного воздуха

Население

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 886 395 чел. (2022). Плотность населения — 57,28 чел./км2 (2022). Городское население — 77,25% (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

В Татарстане активно развивается 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.

Лаи́шевский райо́н (тат. Layış rayonı, Лае́ш районы́) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

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

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

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

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

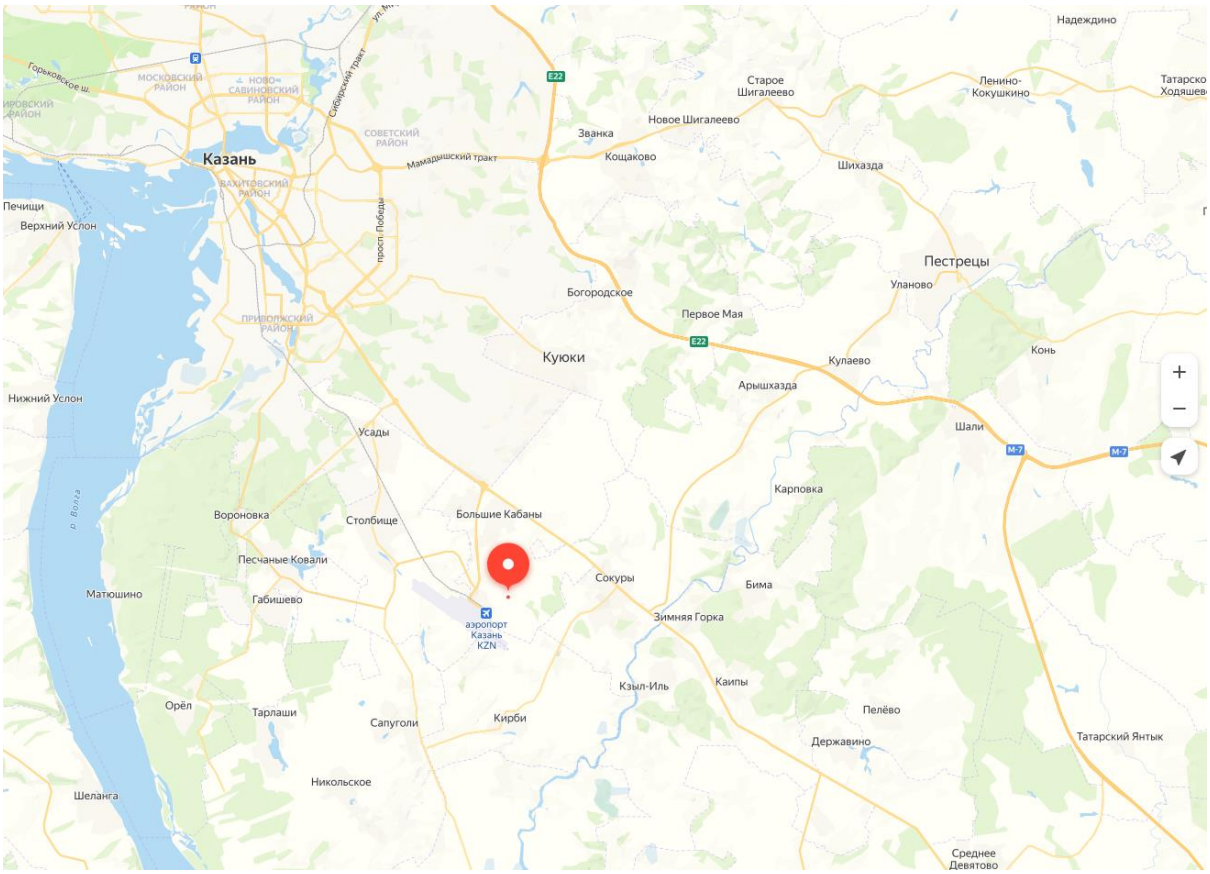
На 2020 год Лаишевский район в национальном рейтинге занимает 4-е место по качеству жизни среди 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Средняя зарплата в Лаишево — 43,6 тысячи рублей, что больше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

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

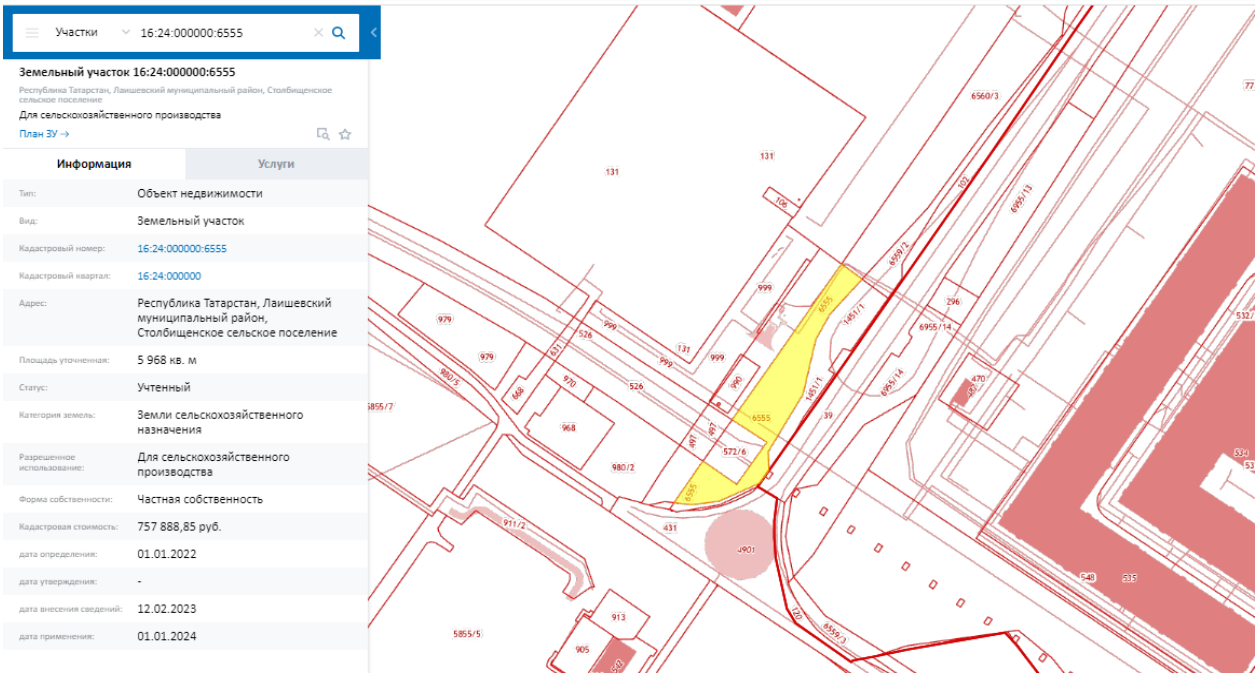
Благодаря близости к Казани и развитой транспортной инфраструктуре (тут расположен международный аэропорт «Казань»), территория Лаишевского района стала площадкой для работы ряда филиалов столичных организаций Татарстана и компаний из других регионов России. Так, в районе работают группа компаний «Нэфис», технополис «Инвэнт», складской комплекс Ozon, завод промышленной электроники ICL-КПО ВС, птицеводческий комплекс «Ак Барс», предприятия пищевой промышленности — «Птицекомплекс Лаишевский», молочный завод, пищекомбинат, рыбозавод, СХП «Юбилейное» и «Казанский жировой комбинат», и другие.

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

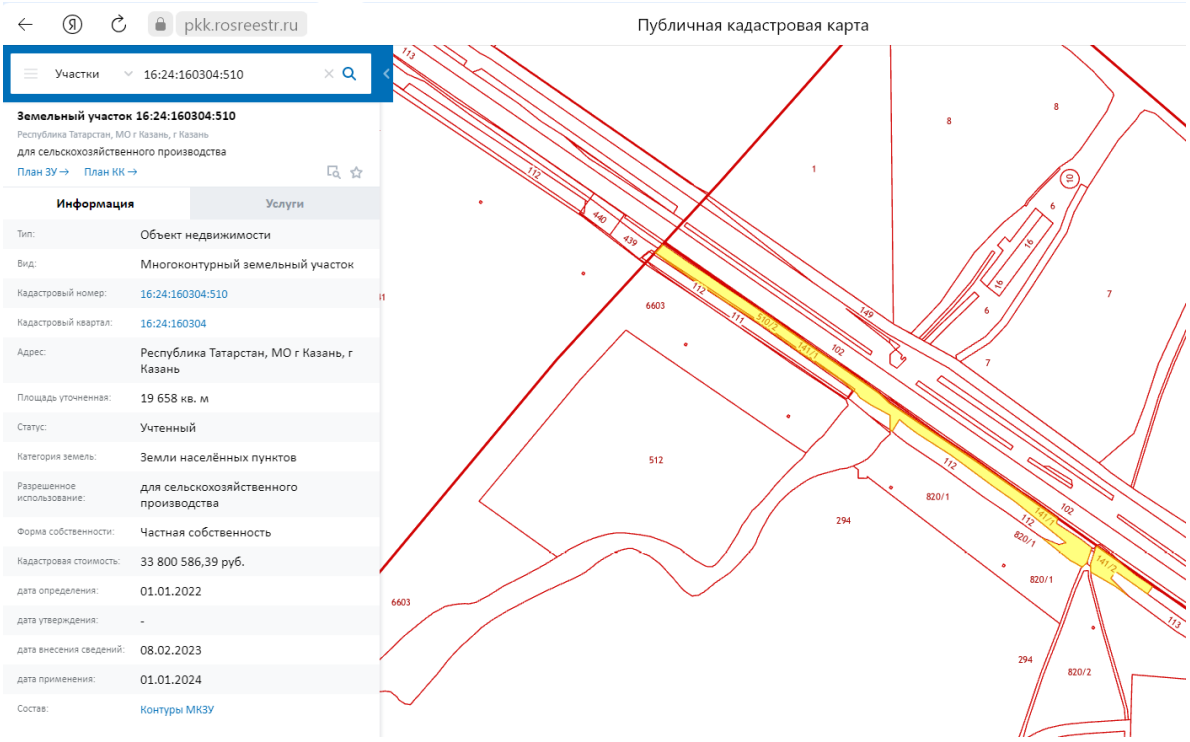
Схема месторасположения объекта оценки (https://yandex.ru/maps/)



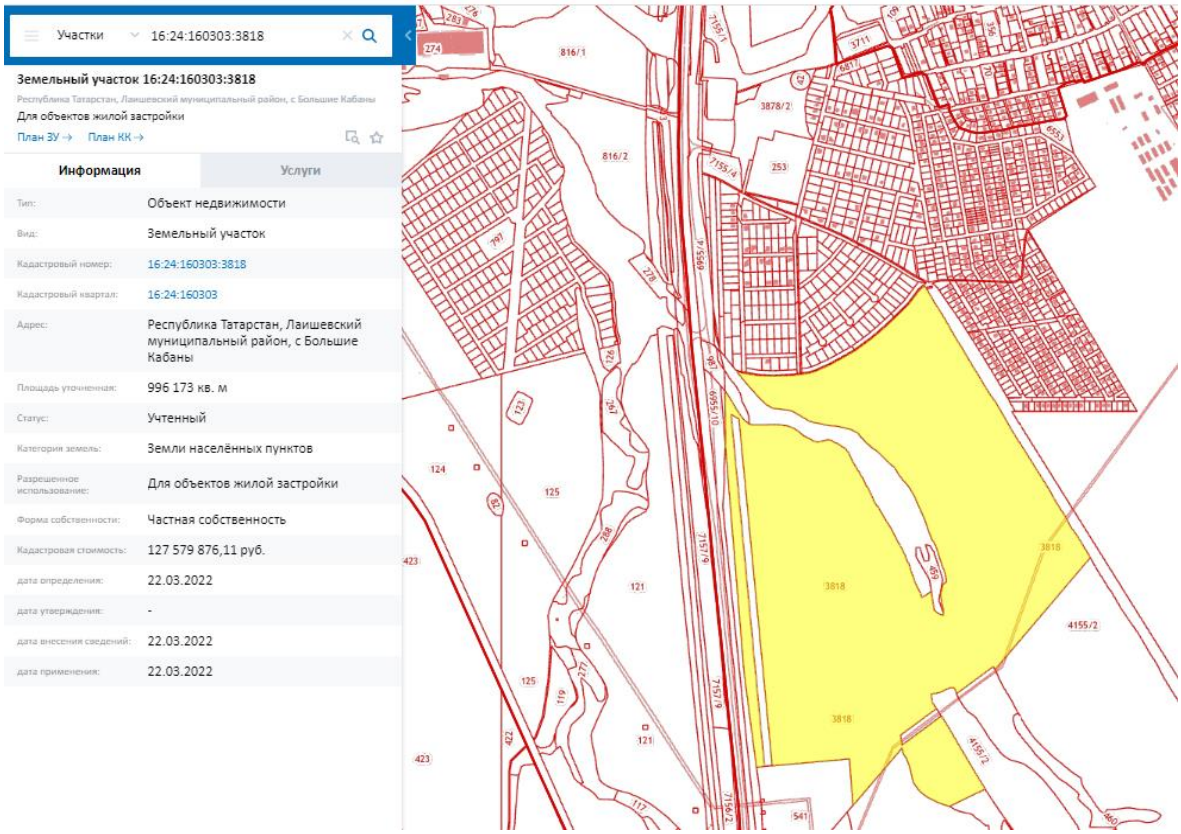
Земельный участок с кад. № 16:24:000000:6555 (https://pkk.rosreestr.ru/)



Земельный участок с кад. № 16:24:160304:510 (https://pkk.rosreestr.ru/)



Земельный участок с кад. № 16:24:160303:3818 (https://pkk.rosreestr.ru/)



Оценщик определял справедливую стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки

свободны от любых обременений и ограничений.

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

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

8.2. Прочие допущения

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

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

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых

фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Ограничения оценки

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

2. С учетом категории и разрешенного использования земельного участка, а также достаточного количества информации о земельном участке (месторасположение, площадь, конфигурация, окружающая территория, состояние и др.), содержащейся в открытых источниках информации (Публичная кадастровая карта, данные спутниковых снимков Гугл карт – ссылки приведены выше) Оценщиком не выявлено необходимости осмотра объекта оценки, в связи с чем осмотр не проводилс.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9.1. Обзор макроэкономической ситуации в стране

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений.

Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продук	**+5,6**	**-2,1**	**+1,6**
2.	Инвестиции в основной капитал (**15,4% от ВВП**)	**+8,6**	**+4,6**	**+7,6**
		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	**-0,5**	**-1,0**	**+4,7**

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	**+6,3**	**-0,6**	**+3,0**
5.	Продукция сельского хозяйства	**-0,4**	**+10,2**	**-2,4**
6.	Строительство (объём СМР)	**+6,0**	**+5,2**	**+8,8**
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	**+24,6**	**+11,0**	**+0,7**
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	**+38,9**	**+1,1**	**+14,0**
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	**+5,8**	**-2,6**	**-1,6**
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	**+4,3**	**-0,1**	**+1,2**
	- Трубопроводного (около 45%)	**+7,4**	**-7,3**	**-6,3**
	- Автомобильного (около 5%)	**+5,0**	**+1,8**	**+16,2**
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	**+7,3**	**-6,7**	**+3,7**
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	**+17,5**	**+3,6**	**+4,2**
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	**+27,5**	**+4,7**	**+14,0**

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	**+11,5**	**+12,6**	**+12,9**
	- реальная (учитывает инфляцию)	**+4,5**	**-1,0**	**+7,1**
14.	Инфляция январь-**июль**, %			
	- промышленная		**-3,3**	**-3,3**
	- потребительская		**+11,9**	**+5,3**

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных	**в 2,6 раза** (в основном за счет сырьевых отраслей	**+0,8**

	(муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	2,6-6,4 р)	
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		**-28,9**
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		**+4,0**
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		**-16,1**
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		**+38,3**
	- одежды		**+34,9**
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		**+5,7**
	- химические производства (около 2,4%)		**-72,9**
	- металлургическое производство (около 5,3%)		**-34,2**
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		**+84,1**
	- Строительных (доля - около 2,4%)		**+95,2**
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		**-41,2**
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		**+10,3**
16.	Кредиторская задолженность организаций на **01.08.**	**+3,3**	**+20,8**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	**6,0** % от кредиторск задолж	**4,5** % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.**	**+10,0**	**+18,9**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	**+18,1**	**+23,4**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,4%**
18.	Международные резервы (ЗВР), на **22.09.23г.: 576,0** млрд. долл. США	**-7,7**	**+4,8**
19.	Фонд национального благосостояния на **01.09.23г**.: **13,7** трлн. руб. или **142,8** млрд. долл. США (**9,1 %** от ВВП)	**-18,8**	**+17,1**
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.23г**. **55,8** млрд. долл. США	**-3,9**	**-1,4**

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с **18.09.23г.**, %	**+8,5**	**+13,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**58,95**	**99,49**
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	**93,09**	**89,67**

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных

федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

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

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.
Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

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

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
1.	**Российская Федерация**	**382 847**	**372 679**	**0,97**	**290 094**	**337 664**	**1,16**
2.	**Всего по Центральному ФО**	**134 827**	**124 924**	**0,93**	**85 948**	**109 271**	**1,27**
3.	Белгородская область	1 102	808	**0,73**	1 033	769	**0,74**
4.	Брянская область	1 389	1 204	**0,87**	1 115	1 067	**0,96**
5.	Владимирская область	1 462	1 285	**0,88**	948	1 026	**1,08**
6.	Воронежская область	6 175	5 084	**0,82**	5 821	4 816	**0,83**
7.	Ивановская область	832	1 118	**1,34**	391	943	**2,41**
8.	Калужская область	2 043	1 866	**0,91**	1 789	1 751	**0,98**
9.	Костромская область	541	664	**1,23**	522	657	**1,26**
10.	Курская область	734	662	**0,90**	707	638	**0,90**
11.	Липецкая область	1 203	616	**0,51**	1 051	605	**0,58**
12.	Московская область	42 430	30 724	**0,72**	8 637	24 999	**2,89**
13.	Орловская область	1 068	891	**0,83**	1 055	841	**0,80**
14.	Рязанская область	2 895	2 694	**0,93**	2 018	2 457	**1,22**
15.	Смоленская область	1 385	1 345	**0,97**	1 226	1 256	**1,02**
16.	Тамбовская область	929	1 060	**1,14**	916	991	**1,08**
17.	Тверская область	1 306	1 534	**1,17**	1 266	1 510	**1,19**
18.	Тульская область	2 802	3 904	**1,39**	2 044	3 272	**1,60**
19.	Ярославская область	2 263	2 226	**0,98**	1 834	2 035	**1,11**
20.	Москва	64 268	67 239	**1,05**	53 575	59 638	**1,11**
21.	**Всего по Северо-Западному ФО**	**56 777**	**46 159**	**0,81**	**37 849**	**40 099**	**1,06**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
22.	Республика Карелия	722	900	**1,25**	680	872	**1,28**
23.	Республика Коми	471	803	**1,70**	469	803	**1,71**
24.	Архангельская область	2 483	2 212	**0,89**	613	1 874	**3,06**
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	1 594	1 413	**0,89**	1 271	1 331	**1,05**
27.	Калининградская область	3 323	3 442	**1,04**	2 396	3 323	**1,39**
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	612	555	**0,91**	537	543	**1,01**
30.	Псковская область	561	910	**1,62**	525	888	**1,69**
31.	Санкт-Петербург	35 690	25 885	**0,73**	21 872	21 350	**0,98**
32.	Ленинградская область	11 321	10 037	**0,89**	9 486	9 113	**0,96**
33.	**Всего по Южному ФО**	**38 931**	**48 773**	**1,25**	**35 431**	**45 714**	**1,29**
34.	Республика Адыгея	594	828	**1,39**	379	721	**1,90**
35.	Республика Калмыкия	212	203	**0,96**	206	140	**0,68**
36.	Краснодарский край	23 281	29 327	**1,26**	22 861	29 084	**1,27**
37.	Астраханская область	553	1 466	**2,65**	502	1 437	**2,86**
38.	Волгоградская область	2 852	4 044	**1,42**	2 693	3 688	**1,37**
39.	Ростовская область	7 978	10 031	**1,26**	7 364	9 440	**1,28**
40.	Республика Крым	3 192	2 481	**0,78**	1 211	852	**0,70**
41.	Севастополь	269	393	**1,46**	215	352	**1,64**
42.	**Всего по Северо-Кавказскому ФО**	**8 174**	**9 407**	**1,15**	**5 483**	**8 247**	**1,50**
43.	Республика Дагестан	1 164	406	**0,35**	241	75	**0,31**
44.	Республика Ингушетия	20	37	**1,85**	19	37	**1,95**
45.	Кабардино-Балкарская Республика	749	1 229	**1,64**	189	898	**4,75**
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	29		0	29	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 273	1 221	**0,96**	868	1 026	**1,18**
48.	Чеченская Республика	11	43	**3,91**	0	9	
49.	Ставропольский край	4 957	6 442	**1,30**	4 166	6 173	**1,48**
50.	**Всего по Приволжскому ФО**	**49 815**	**53 740**	**1,08**	**43 599**	**50 447**	**1,16**
51.	Республика Башкортостан	6 370	7 681	**1,21**	5 572	6 756	**1,21**
52.	Республика Марий Эл	1 738	1 399	**0,80**	1 693	1 390	**0,82**
53.	Республика Мордовия	494	631	**1,28**	494	631	**1,28**
54.	Республика Татарстан	10 812	8 793	**0,81**	8 366	7 772	**0,93**
55.	Удмуртская Республика	4 819	4 510	**0,94**	4 819	4 510	**0,94**
56.	Чувашская Республика - Чувашия	2 632	3 354	**1,27**	2 537	3 318	**1,31**
57.	Кировская область	983	1 774	**1,80**	923	1 648	**1,79**
58.	Нижегородская область	3 310	5 860	**1,77**	3 182	5 387	**1,69**
59.	Оренбургская область	2 070	1 806	**0,87**	2 070	1 806	**0,87**
60.	Пензенская область	4 303	4 089	**0,95**	3 230	3 952	**1,22**
61.	Пермский край	4 337	5 440	**1,25**	4 276	5 412	**1,27**
62.	Самарская область	4 045	4 130	**1,02**	2 635	3 761	**1,43**
63.	Саратовская область	1 430	1 813	**1,27**	1 358	1 644	**1,21**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
64.	Ульяновская область	2 472	2 460	**1,00**	2 444	2 460	**1,01**
65.	**Всего по Уральскому ФО**	**30 016**	**38 457**	**1,28**	**26 926**	**37 237**	**1,38**
66.	Курганская область	783	1 184	**1,51**	783	1 184	**1,51**
67.	Свердловская область	13 372	17 072	**1,28**	10 720	16 317	**1,52**
68.	Тюменская область	9 843	13 211	**1,34**	9 734	12 812	**1,32**
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 323	1 966	**1,49**	1 239	1 966	**1,59**
70.	Ямало-Ненецкий АО	187	720	**3,85**	168	720	**4,29**
71.	Челябинская область	4 508	4 304	**0,95**	4 282	4 238	**0,99**
72.	**Всего по Сибирскому ФО**	**48 172**	**36 103**	**0,75**	**44 593**	**32 970**	**0,74**
73.	Республика Алтай	99	171	**1,73**	99	171	**1,73**
74.	Республика Тыва	90	496	**5,51**	65	478	**7,35**
75.	Республика Хакасия	566	1 209	**2,14**	544	1 195	**2,20**
76.	Алтайский край	3 116	3 961	**1,27**	2 795	3 806	**1,36**
77.	Красноярский край	21 696	5 934	**0,27**	21 421	5 713	**0,27**
78.	Иркутская область	3 458	4 382	**1,27**	3 205	4 198	**1,31**
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 005	1 861	**0,93**	1 910	1 837	**0,96**
80.	Новосибирская область	15 612	16 197	**1,04**	13 199	13 897	**1,05**
81.	Омская область	667	1 178	**1,77**	515	990	**1,92**
82.	Томская область	863	714	**0,83**	840	685	**0,82**
83.	**Всего по Дальневосточному ФО**	**16 135**	**15 116**	**0,94**	**10 265**	**13 679**	**1,33**
84.	Республика Бурятия	1 042	1 398	**1,34**	824	1 315	**1,60**
85.	Республика Саха (Якутия)	5 937	1 978	**0,33**	1 760	1 610	**0,91**
86.	Забайкальский край	351	632	**1,80**	326	632	**1,94**
87.	Приморский край	5 295	5 669	**1,07**	4 394	5 021	**1,14**
88.	Хабаровский край	2 212	2 924	**1,32**	1 666	2 586	**1,55**
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	641	1 730	**2,70**	640	1 730	**2,70**
91.	Камчатский край	0	0		0	0	
92.	Магаданская область	3	2	**0,67**	3	2	**0,67**
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	654	783	**1,20**	652	783	**1,20**
95.	**Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ**						
96.	Донецкая Народная Республика						
97.	Запорожская область						
98.	Луганская Народная Республика						
99.	Херсонская область						

9.2. 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 2023 году

1. Индекс промышленного производства составил 103,4% (январь- декабрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г. – 108,7%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь- декабрь 2023 г. выросла по сравнению с январем-августом 2022 г. на 17,8%, составив 58 902 рубля.

3. Реальная заработная плата за январь-декабрь 2023 г. составила 112,9% по сравнению с январем-августом 2022 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 октября 2023 г. отсутствует.

5.Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 5 881 человека на конец августа 2023 г. до 5 535 человек на конец сентября 2023 г. (на конец сентября 2022 г. – 9 970 чел.).

6. Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. по отношению к декабрю 2022 г. составил 104,4% (сентябрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г. – 110,7%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 3,4%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 50,5%, фрукты и цитрусовые – на 27,6%, яблоки – на 25,1%, морковь – на 24,5%, сахар-песок – на 18,5%, свекла столовая – на 11,9%, мясо и птица – на 11,4%, лук репчатый – на 4,3%, рыбопродукты – на 4,1%, яйца куриные – на 3,9% и др. На непродовольственные товары цены выросли на 3,8%, из них подорожали газовое моторное топливо на 53,5%, бензин автомобильный – на 8,2%, легковые автомобили – на 7,5%, медикаменты – на 5,5%, строительные материалы – на 4,1%, одежда и белье – на 3,4% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 6,8%: услуги зарубежного туризма подорожали на 65,1%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 24,5%, санаторно-оздоровительные услуги – на 13,1%, услуги пассажирского транспорта – на 12,6% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 13,4%), экскурсионные услуги – на 11,2%, услуги организаций культуры – на 9,3%, услуги образования – на 8,9%, услуги дошкольного воспитания – на 6,7%, бытовые услуги – на 6,4%, жилищные услуги – на 6,1% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 8,9%), медицинские услуги – на 5,8%, услуги почтовой связи – на 3% и др.

Производство товаров и услуг в январе- декабрь 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 4737,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 0,8% больше показателя января- декабрь 2022 года. Индекс промышленного производства в январе- декабрь 2023г. по

сравнению с январем 2022г. составил 103,1%. Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 103,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 89,1%. В январе-июне 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2120,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2022г. составило 88,1%. Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 20,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,6%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,9%, производство пищевых продуктов – 6,8%.

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от ***степени представленности объектов***:

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

В зависимости от ***экономической активности регионов***:

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

В зависимости от ***степени готовности***:

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

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.[2]

По результатам анализа наиболее эффективного использования объекта оценки был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельных участков является использование по назначению в соответствии с видом разрешенного использования.

9.4 Обзор рынка продаж земельных участков Республики Татарстан.

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

[2] *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*

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	**8 – 15** (макс. 29)*	**8 – 10** (макс.24)*	**3,0 – 7,5**	**1,5 – 7,5** (макс.10)*
Вахитовский	**15 – 33** (мин. 10, макс.52)*	**10 – 36** (макс.63)*	**3 – 8**	**2,9 – 15** (макс. 26)*
Кировский	**10 – 25** (макс. 40)*	**6 – 26** (макс.30)*	**3,0 – 8,5** (макс.11)*	**1,2 – 10** (макс. 18)*
Московский	**10 – 23** (макс.40)*	**6,5 – 20** (макс.30)*	**3 – 6** (мин.1,8)*	**1,5 – 7,0** (макс. 15)*
Ново-Савиновский	**12 – 25** (макс.35)*	**7 – 24** (макс.37*, 79**)	**3 – 6**	**3,5 – 7,5** (макс. 15)*
Приволжский	**11 – 25** (макс.30)*	**6,5 – 22** (макс.35)*	**3 – 8** (макс.15)*	**1,5 – 12** (макс. 15)*
Советский	**12 – 30** (макс. 40)*	**6 – 21** (макс. 30)*	**2,5 – 6,5** (макс.15)*	**1,2 – 12** (макс.16)*

** информация по единичным сделкам;*
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена
*** информация по единственному предложению*

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2023 год.

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

рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз **(административно-торговое назначение)**	400	1375	750
г.Агрыз **(ИЖС)**	120 (мин. 100)*	650 (макс.1500)*	400
г.Агрыз **(промышленное использование)**	375 (мин.238)*	600 (макс. 1 100)*	450
Агрызский муниципальный район **(ИЖС)**	25	400 (макс.1 000)*	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево **(промышленное использование)**	150	700	300
г.Азнакаево **(административно-торговое назначение)**	250	1 500 (макс. 3 300)*	750
г.Азнакаево **(ИЖС)**	250 (мин.100)*	1 100 (макс. 1 600)*	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй **(ИЖС)**	200	600	370
Азнакаевский муниципальный район **(ИЖС)**	65	580	280
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево **(ИЖС)**	150 (мин.110)*	300 (макс.580)*	200
пгт.Аксубаево **(промышленное использование)****	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район **(ИЖС)**	30	60	50
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш **(промышленное использование)**	100	320	200
с.Актаныш **(ИЖС)**	100	450	300
Актанышский муниципальный район **(ИЖС)**	40	300	170
Актанышский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)**	300	1 110	700
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское **(ИЖС)**	200 (мин.100)*	1000 (макс. 1500)*	450
Алексеевский муниципальный район **(ЛПХ) с. Лебяжье**	138	162	150
Алексеевский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин. 40)*	900 (макс. 1500)*	300
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск **(многоэтажное жилищное строительство)**	9000 (мин. 4 545)*	13 600 (макс. 20 000)*	11 800
г.Альметьевск, центр города **(административно-торговое назначение)**	3 500	15 700	5 000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки **(административно-торговое назначение)**	3 300 (мин. 2 500)*	9 500	4000
г.Альметьевск **(производственно-складское назначение)**	1000 (мин. 200)*	5 200	3 000
г.Альметьевск **(ИЖС)**	2 000 (мин. 500)*	8 000 (макс.10 000)*	3 000
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево **(ИЖС)**	250 (мин. 125)*	1500 (макс. 1800)*	800
Альметьевский муниципальный район – Ямаш, Акташ, Березовка **(ИЖС)**	160 (мин.130)*	350 (макс.850)*	220

11

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

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Арский муниципальный район			
г.Арск **(промышленное использование)**	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арск **(административно-торговое назначение)**	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арск **(ИЖС)**	190	1 000 (макс. 2300)*	350
Арский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	100 **(мин. 40)***	900	400
Арский муниципальный район **(промышленное назначение)**	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово **(ИЖС)**	150	450	300
Апастовский муниципальный район **(промышленное использование)**	70	350	100
Апастовский муниципальный район **(ИЖС)**	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атня **(ИЖС, ЛПХ)**	170	500 (макс. 1 000)*	300
Атнинский муниципальный район **(производственно-складское назначение)**	100	170	120
Атнинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	75	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы **(промышленное использование)**	600 **(мин. 230)***	1 100	800
г.Бавлы **(ИЖС)**	300 **(мин. 200)***	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район **(ИЖС)**	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтаси **(ИЖС)**	200 **(мин. 150)***	750 (макс.900)*	300
Балтасинский муниципальный район **(ИЖС)**	100 **(мин.80)***	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма **(ИЖС)**	230 **(мин. 76)***	1800	650
г.Бугульма **(торговля)**	500 **(мин. 260)***	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма **(под объект обслуживания населения)****	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма **(промышленное использование)**	170	520 (макс. 2000)*	500
г.Бугульма **(инд.гаражи)****	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район **(ИЖС)**	120 **(мин. 42)***	1 120 (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск **(административно-деловое назначение, торговое)**	600 (мин.265)*	1 400 (макс.2 600)*	700
г.Буинск **(промышленное назначение назначение)**	130 (мин.50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район **(промышленное назначение назначение)**	70	100	80
г.Буинск **(ИЖС)**	180	1 000 (макс. 1 900)*	500
Буинский муниципальный район **(ЛПХ)**	60 **(мин.30)***	300 (макс.1 200)*	150
Буинский муниципальный район **(хоз.постройки)****	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон **(торговое назначение)**	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Морквашы **(ИЖС)**	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 3 000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково **(ИЖС)**	530 (мин.300)*	1 300 (макс.1 600)*	650
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Морквашы, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташевка **(ИЖС)**	300 (мин.190)*	1 000 (макс. 1300*, 6000**)	550
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово**(ИЖС)**	200 (мин. 160)*	900 (макс. 1000)*	400
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нариман, д.Кайнки **(ИЖС)**	200 (мин.150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, с.Сеитово, прочие населенные пункты **(ИЖС)**	80	200	100
Верхнеуслонский район **(вдоль трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)**	650	1 500	850
Верхнеуслонский район **(промышленно-складское назначение)**	350	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора **(административно-торговое назначение)**	1300 (мин.500)*	5600 (макс. 7800)*	1600
п.Высокая Гора **(промышленное назначение)**	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район **(промышленное назначение)**	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино. д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубъязы **(ИЖС)**	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Плановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Юбас, с.Бимери, с.Четчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары **(ИЖС)**	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш **(ИЖС)**	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное **(ИЖС)**	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район **(производственное назначение)**	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район **(ИЖС)**	25	80 (макс.130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга **(административно-торговое назначение)**	900 (мин. 590)*	3 750	1 830
г.Елабуга **(промышленное назначение)**	300	1 500 (макс. 2500)*	600
г.Елабуга **(ИЖС)**	350	2 100 **(макс. 4 500)***	1000
с.Танайка **(ИЖС)**	180 (мин.80)*	1 000 (макс. 2 100*)	600
с.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево, д.Хлыстово **(ИЖС)**	75 (мин.50)*	900 (макс.2400)*	400
с.Бессониха, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха **(ИЖС)**	60	100 (макс.160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты **(ИЖС)**	55	300 (макс.650)*	150

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Заинский муниципальный район			
г.Заинск **(торговое назначение)**	180	1 000	700
г.Заинск **(промышленное назначение)**	440*	440*	440*
г.Заинск **(ИЖС)**	160	1 000	450
г.Заинск **(гаражи)**	150	300	200
Заинский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин.40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск **(строительство многоквартирного дома)**	1 790 (мин. 450)*	10 000 (макс. 11 900)*	5 000
г.Зеленодольск **(торгово-офисное назначение)**	3 800 (мин. 1 250)*	7 500 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск **(производственно-складское назначение)**	800	4 900 (макс. 8 000)*	2 500
г.Зеленодольск **(обслуживание автомобильного транспорта)** **	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск **(ИЖС)**	650	4 500 (макс. 6 500)*	2 400
с.Осиново **(ИЖС)**	1 500 (мин. 1 000)*	3 500 (макс.5 000)*	2 200
с.Свияжск **(ИЖС)**	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс.4 400)*	2 500
пгт.Васильево **(ИЖС)**	650 (мин. 260)*	1700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари **(ИЖС)**	1 000 (мин.600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр **(ИЖС)**	400	1 000 (макс.2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь **(ИЖС)**	200	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые **(ИЖС)**	270	500 (макс.2000)*	400
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты **(ИЖС)**	100	1000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район **(огородничество)**	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье **(промышленное назначение)**	500	800	600
пгт.Камское Устье, п.Заовражные Каратаи **(ИЖС)**	160	550 (макс. 750)*	400
пгт. Куйбышевский Затон **(ИЖС)**	300 (мин.200)*	750 (макс. 1 300)*	350
с.Красновидово **(ИЖС)**	200	600 (макс.800)*	350
с.Теньки, д.Лабышка **(ИЖС)**	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты **(ИЖС)**	150 (мин. 60)*	600 (макс. 800)*	200
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор **(торговое назначение)**	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукмор **(под строительство автосервиса)****	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукмор **(промышленное использование)**	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор **(ИЖС)**	100	800 (макс. 1900)*	440
Кукморский муниципальный район **(ИЖС)**	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район **(промышленное назначение)**	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка **(ИЖС)**	600 (мин. 230)*	3 000 (макс.7 000)*	1 600
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны **(ИЖС)**	1 200 (мин. 800)*	3 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево **(ИЖС)**	550 (мин.280)*	1 200 (макс. 2 300)*	750
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы **(ИЖС)**	300 (мин.230)*	500 (макс.650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты **(ИЖС)**	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск **(административно-торговое использование)**	960 (мин.400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2500
г.Лениногорск **(производственно-складское использование)**	400	1 200 (макс. 2 000)*	800
г.Лениногорск **(инд.гаражи)**	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Лениногорск **(ИЖС)**	550 (мин.200)*	2 700	1 500
г.Лениногорск **(под многоэтажную жилую застройку)****	3 545**	3 545**	3 545**
Лениногорский муниципальный район **(складское назначение)**	300	360	340
Лениногорский муниципальный район **(инд.гаражи)**	360	540	380
Лениногорский муниципальный район **(ИЖС)**	75 (мин.50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш **(торговля)**	100	900 **(макс. 3 300)***	500
г.Мамадыш **(ИЖС)**	200 (мин. 80)*	750 (макс.1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район **(промышленное использование)**	90 (мин.30)*	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район **(ИЖС)**	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск **(торговое назначение)**	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск **(ИЖС)**	250 (мин. 150)*	1 100 (макс.1 800)*	550
г.Менделеевск **(промышленное использование)**	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск **(индивидуальные гаражи)**	280	430	320
Менделеевский муниципальный район **(хоз.постройки)**	100	250	150
Менделеевский муниципальный район **(ИЖС)** с.Сетяково	510	545	525
Менделеевский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин. 58)*	500 (макс. 1000)*	150

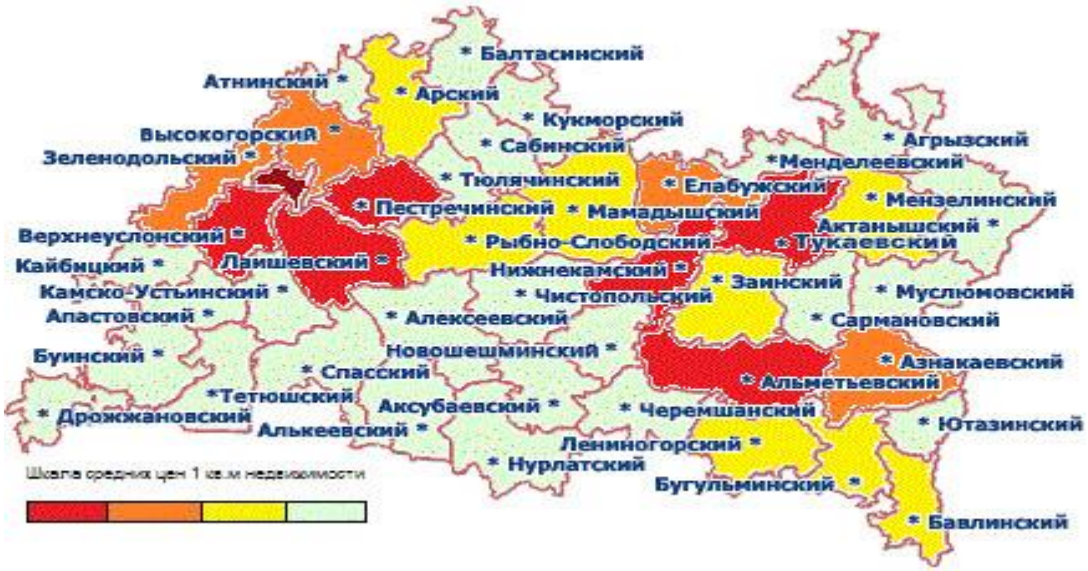
Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающееся значение
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск **(ИЖС, ЛПХ)**	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г.Мензелинск **(торговое назначение)**	300	1 040 (макс.2 000)*	500
г.Мензелинск **(индивидуальные гаражи)****	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район **(ИЖС)**	40	560 (макс.1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район **(ЛПХ)**	48	60	57
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово **(торговля)**	200	600 (макс. 900)*	300
с.Муслюмово **(ИЖС)**	150 (мин. 70)*	650 (макс. 800)*	280
с.Муслюмово **(промышленное назначение)**	100	300	250
Муслюмовский муниципальный район **(ИЖС)**	40	300	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны **(административно – торговое назначение)**	3 500 (мин. 650)*	13 000 (макс. 15 000*, 33 000**)	6 000
г.Набережные Челны **(производственно-складское назначение)**	500 (мин. 250)*	5 000 (макс. 7 700)*	1 500
г. Набережные Челны **(многоэтажная жилая застройка)**	2 900	8 000 (макс.17 500)*	6 000
г. Набережные Челны **(ИЖС)**	1000 (мин. 500)*	5 000 (макс. 7 700)*	3 000
г.Набережные Челны **(СНТ, ДНТ)**	200	1 500 (макс.1 600)*	400
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск **(административно – торговое назначение)**	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 19 000)*	5 000
г.Нижнекамск **(производственно-складское назначение)**	400 (мин. 200)*	1 500 (макс. 4 500)*	450
г.Нижнекамск **(производственно-складское назначение на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)**	430	550 (макс. 2 000)*	490
г.Нижнекамск **(ИЖС)**	500 (мин.200)*	1 200 (макс.2 800)*	700
пгт.Камские Поляны **(производственно-складское назначение)**	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1 000)*	150
Нижнекамский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин. 70)*	500 (макс.2 270)*	350
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск **(торговля)**	230	750	500
с.Новошешминск **(ИЖС)**	80 (мин. 30)*	300 (макс. 350)*	150
Новошешминский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)****	700	700	700
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат **(торговля)**	970 (мин. 160)*	1 400 (макс.3 000)*	1 000
г.Нурлат **(промышленное использование)**	300 (мин. 150)*	625	390
г.Нурлат **(ИЖС)**	100 (мин. 50)*	750 (макс. 1 300)*	280
г.Нурлат **(инд. гаражи)**	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающееся значение
Нурлатский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	70 (мин. 30)*	380	150
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы **(торговля)**	730	4 200 (макс.10 000)*	900
с.Пестрецы **(промышленное использование)**	660	1 350 (макс.2 000)*	800
с.Пестрецы **(предпринимательство)**	260	1900	850
Пестречинский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)****	840	840	840
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Юзий Починок, д.Тат.Цика **(ИЖС)**	450	1 500 (макс. 2 800)*	850
д.Званка, д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский **(ИЖС)**	800 (мин. 230)*	2 500 (макс.4 800)*	1 500
с.Гильдеево, с.Ст.Шигалеево, д.Куюки **(ИЖС)**	600	3 000 (макс. 5500*, 9500**)	1 800
с.Кулаево, с.Шали,с.Большие Бутырки, с.Аркатово, д.Большие Дюртюли, с.Новое Шигалеево, с.Старое Кощаково, д.Уланово **(ИЖС)**	400 (мин.330)*	3 000 (макс. 5 000)*	1 000
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тогашево **(ИЖС)**	250 (мин.200)*	1 300	500
д.Княжа , д.Кобяково, д.Пимери, д.Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Кряш-Серда, с.Новоникольское, д.Райково **(ИЖС)**	120 (мин.100)*	450	250
Пестречинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	250 (мин. 120*)	700 (макс. 860)*	600
Пестречинский муниципальный район **(промышленное использование)**	280	850	550
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода **(ИЖС)**	300 (мин.200)*	500 (макс.1750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район **(ИЖС)**	65	760 (макс. 1500)*	350
Рыбно-Слободский муниципальный район **(придорожный сервис, промышленное назначение)**	700 (мин.350)*	700	500
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы **(ИЖС)**	250	1 000 (макс. 1 400)*	400
с.Шемордан **(ИЖС)**	150	350	200
пгт.Богатые Сабы **(инд. гаражи)**	150	190	160
Сабинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	50	380 (макс. 550)*	120
Сабинский муниципальный район **(промышленное использование)**	230	240	235
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово **(торговля)**	100	250 (макс.500)*	150
с.Сарманово **(ИЖС)**	150	450 (макс. 700)*	250
Сармановский муниципальный район **(ИЖС)**	45 (мин. 20)*	250 (макс.315)*	100
Спасский муниципальный район			
г.Болгар **(ИЖС)**	200 (мин. 150)*	850 (макс. 1 000)*	300
г.Болгар **(торговля)**	370	1 290	820
Спасский муниципальный район **(ИЖС)**	50	600 (макс.1 250)*	160

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающееся значение
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши **(торговое)**	400	500	450
г.Тетюши **(ИЖС)**	200 (мин. 150)*	600 (макс. 1 250)*	350
Тетюшский муниципальный район **(ИЖС)**	40	500	180
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район **(торговое назначение)**.	400 (мин. 200)*	1 200 (макс. 6 000)*	500
д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Опушка **(ИЖС)**	2 200	4 200	2 800
с.Большая Шильна, д.Малая Шильна, д.Азьмушкино, д.Суровка, с.Новотроицкое, д.Старые Ерыклы **(ИЖС)**	700	2 600 (макс. 4 000)	1 500
с.Ильбухтино, с.Калмаш, пос.Новый, с.Калмия, д.Биюрган, д.Кулушево, д.Кырныш **(ИЖС)**	450 (мин.300)*	1 500	750
с.Шильнебаш, пос.Сосновый Бор, п.Совхоза Татарстан, пос.Круглое Поле, с.Бетьки **(ИЖС)**	400	1 200	700
с.Кузкеево, д.Игенче **(ИЖС)**	120	160	140
Тукаевский муниципальный район **(ИЖС)**	100	500 (макс.1300)*	300
Тукаевский муниципальный район **(промышленное использование)**	100	500 (макс. 1 600)*	150
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи **(ИЖС)**	130	670	250
Тюлячинский муниципальный район **(ИЖС)**	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	150
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан **(ИЖС)**	70	500 (макс.700)*	250
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь **(ИЖС)**	400 (мин. 250)*	2 100 (макс.3 250)*	700
г. Чистополь **(административно-торговое назначение)**	470 (мин. 270)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г. Чистополь **(гостиничное обслуживание)**	100	400	300
г. Чистополь **(промышленное использование)**	200	300 (макс. 2 000)*	250
г. Чистополь **(складские площадки)**	530	1 645	650
Чистопольский муниципальный район **(складские площадки)**	385	515	450
с.Галактионова, с.Булдырь, с.Александровка, п.Юлдуз, с.Чистопольские Выселки, д.Михайловка **(ИЖС)**	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район **(административное назначение)**	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт.Уруссу **(ИЖС)**	150 (мин.63)*	600 (макс. 2 350)*	400
пгт.Уруссу **(торговля)**	100	200	130
Ютазинский муниципальный район **(ИЖС)**	40	580 (макс. 800)*	100
Ютазинский муниципальный район **(гаражи, обслуживание автотранспорта)**	90	190	160

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

Рис.9.4. Распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости



Таким образом, можно наблюдать, что наиболее дорогая недвижимость сосредоточена в трех агломерациях РТ: Казанской (Казань, Пестречинский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Зеленодольский, Высокогорский районы), Набережно-Челнинской (г. Набережные Челны, Тукаевский район, Нижнекамский, Елабужский, Мензелинский, Заинский районы) и Альметьевской (г. Альметьевск, Альметьевский, Азнакаевский, Бавлинский, Лениногорский, Бугульминский районы). А также имеют относительно высокую стоимость Рыбно-Слободский и Мамадышский районы в связи с тем, что по территории этих районов проходит федеральная трасса М-7 «Волга» (Москва – Владимир – Нижний Новгород – Чебоксары – Казань – Уфа).

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном (и так невысоком) уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к понижению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 мес.

Политические события последнего года не могли не сказаться на состоянии рынка недвижимости РТ. В силу инертности он с опозданием, но все-таки реагирует на сложившиеся экономические условия. Анализ предложений на рынке нежилой недвижимости республики показал снижение цен в среднем на 5%. В основном арендные ставки остановились в росте, а в отдельных сегментах начали снижение. Растет доля вакантных площадей, особенно в сегменте офисной недвижимости класса А.

(Использованы материалы «РегионБизнесКонсалтинг», http://www.rbkrt.ru)

Рынок характеризуется высокой степенью закрытости, неорганизованности и неразвитости. В открытом доступе нет не только четко сформулированного спроса, но и сформированного предложения. Не развита сфера профессионального управления недвижимостью, высока степень некомпетентности участников рынка (агентств недвижимости, менеджеров по аренде), отсутствует полная информация о предлагаемых объектах аренды. В связи с этим многие предоставляемые данные требуют уточнения, дополнения и существенных корректировок. Такой подход арендодателей препятствует развитию спроса. В связи с этими факторами спрос на рынке индустриальной недвижимости оказывается под воздействием не столько самостоятельного поиска, сколько под воздействием рекомендаций знакомых.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Республике Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

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

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием ИЖС:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800,00	45 600 000,00	915,66	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421	ИЖС
2	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	160 000	160 000 000	1 000,00	Описание Участок 16 га расположение Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия. Коммуникации свет, газ рядом с участком. Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса, гостиницы, АЗС и т.д. Будет сделан съезд на участок с трассы. Поможем с переводом! Небольшой торг уместен с реальными покупателями!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272	ИЖС
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка	5 200,00	8 000 000,00	1 538,46	Участок примыкает к пруду	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._izhs_2737926354	ИЖС
4	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	65 000,00	50 000 000,00	769,23	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, поддъезд удобный, электричество рядом 100 м.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007	для сельскохозяйственного производства

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства в Республике Татарстан и ближайших окресностях с объектом оценки, по состоянию на дату оценки, колеблется от 769,23 руб./кв.м. до 1 538,46 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

Таблица 9.2. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков с разрешенным использованием - сельскохозяйственное производство:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации	Разрешенное использование	Категория
1	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	124 600,00	11 960 000,00	95,99	земля 12,46 га расположение Лаишевский р-н,на трассе Казань - Оренбург ,первая линия трассы. Коммуникации свет проходит по участку , газ в 100 метрах, Напротив населенные пункты,участок граничит с лесопосадкой. Хорошее место для организаций поселка эконом класса, дачи, для теплиц . С расширением дороги до 4 полос , идеально подходит под бизнес АЗС или придорожного сервиса, гостиницы и т.д. Будет сделан съезд с трассы на участок. Рядом развязка трассы М-12 Москва-Казань.. Собственник! С переводом поможем!С 1 марта 2022г в действие вступает новый закон, согласно которому на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство индивидуальных жилых домов.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_967066339	для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	50 000,00	3 150 000,00	63,00	Продаются 2 участка. 1 уч.(203 номер) - 2.2 га,находиться в глубине поля ,2ой уч.(202 номер)- 2.8га расположен вдоль асфальтной дороги. Рядом с селом Кулаева .Торг уместен.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2689740313#extended	для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачное некоммерческое партнёрство Зимняя Горка-2, 1-я аллея	30 000,00	1 990 000,00	66,33	Продам землю сельхозназначения 3 гектара, можно 2 или 1 гектар по отдельности . Граничит с землёй , переведённой в ИЖС. Егорьевское сельское поселение. Рядом с посёлком Зимняя горка. Цена за 1 га Граничит с посёлком Каипы. Газ, электричество рядом.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2200658171	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства в Республике Татарстан и ближайших окресностях с объектом оценки, по состоянию на дату оценки, колеблется от 63 руб./кв.м. до 95,99 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

9.7 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.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Таблица 9.3

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; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
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 соцкульта; 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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.[3]

Ценообразующие факторы и обоснование их значений. Таблица 9.4

<table>
<tr><th>Наименование</th><th colspan="2">Значение</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Скидка на торг</td><td colspan="2">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).</td></tr>
<tr><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td>Наименование</td><td>Диапазон, %</td></tr>
<tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td colspan="2">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%.</td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td colspan="2">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%</td></tr>
<tr><td>Размер объекта</td><td colspan="2">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%.</td></tr>
<tr><td>Инженерные</td><td colspan="2">Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае</td></tr>
</table>

[3] *Источник: https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya*

Наименование	Значение
коммуникации	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 расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
	- 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.

9.8 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

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

4. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. стоимость земельных участков под жилую застройку находится в диапазоне от 180 руб./кв. м до 3900 руб./кв. м., для сельскохозяйственного производства в диапозоне

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков по строительство индивидуального жилого дома, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 769,23 руб./кв.м. до 1 538,46 руб./кв. м. Стоимость 1 кв. м земельных участков под сельскохозяйственное производство, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 63,00 руб./кв. м до 95,99 руб./ кв. м.

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

высокая – 1-2 мес.,
средняя – 3-6 мес.,
низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.
2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	**6**	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	12	**7**	5	7	9
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	22	**13**	10	13	17
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	19	**12**	9	12	16

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

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

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

1. Типичный срок экспозиции для земельных участков с разрешенным использованием ИЖС составляет 2-10 месяцев, при среднем значении 8 месяцев (для объектов В группы).
2. Типичный срок экспозиции для земельных участков с разрешенным использованием сельскохозяйственное производство составляет 3-12 месяцев, при среднем значении 9 месяцев (для объектов В группы).
3. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если ***участок свободен от строений***, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием.

После проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием земельных участков 16:24:000000:6555, 16:24:160304:510 является для сельскохозяйственного производства и под ИЖС для объекта 16:24:160303:3818.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.1. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на

приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

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

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

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

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

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

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

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

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

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

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

статистических данных и информации о рынке объекта.

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

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

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

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

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки

Наименование метода	**Указание на применение или отказ от применения**	**Обоснование применения или отказа от применения**
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок ⁻ это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из–за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. *Выбор района с развитым рынком*

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

2.Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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

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

Принципы отбора объектов аналогов:

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

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

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

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:000000:6555

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	160 000	160 000 000	1 000,00	Описание Участок 16 га расположение Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия. Коммуникации свет, газ рядом с участком. Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса, гостиницы, АЗС и т.д. Будет сделан съезд на участок с трассы. Поможем с переводом! Небольшой торг уместен с реальными покупателями!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272
2	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	65 000,00	50 000 000,00	769,23	Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, поддъезд удобный, электричество рядом 100 м.	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/kazan_zemlya_zemelnyy_uchastok_prodazha_4362007
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800,00	45 600 000,00	915,66	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:160304:510

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	124 600,00	11 960 000,00	95,99	земля 12,46 га расположение Лаишевский р-н,на трассе Казань - Оренбург ,первая линия трассы. Коммуникации свет проходит по участку , газ в 100 метрах, Напротив населенные пункты,участок граничит с лесопосадкой. Хорошее место для организаций поселка эконом класса, дачи, для теплиц . С расширением дороги до 4 полос , идеально подходит под бизнес АЗС или придорожного сервиса, гостиницы и т.д. Будет сделан съезд с трассы на участок. Рядом развязка трассы М-12 Москва-Казань.. Собственник! С переводом поможем! С 1 марта 2022г в действие вступает новый закон, согласно которому на землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство индивидуальных жилых домов.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1246ga_snt_dnp_967066339

2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	50 000,00	3 150 000,00	63,00	Продаются 2 участка. 1 уч.(203 номер) - 2.2 га,находиться в глубине поля ,2ой уч.(202 номер)- 2.8га расположен вдоль асфальтной дороги. Рядом с селом Кулаева .Торг уместен.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2689740313#extended
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачное некоммерческое партнёрство Зимняя Горка-2, 1-я аллея	30 000,00	1 990 000,00	66,33	Продам землю сельхозназначения 3 гектара, можно 2 или 1 гектар по отдельности . Граничит с землёй , переведённой в ИЖС. Егорьевское сельское поселение. Рядом с посёлком Зимняя горка. Цена за 1 га Граничит с посёлком Каипы. Газ, электричество рядом.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2200658171

Таблица 12.3 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка 16:24:160303:3818

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800,00	45 600 000,00	915,66	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421
2	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	160 000	160 000 000	1 000,00	Описание Участок 16 га расположение Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия. Коммуникации свет, газ рядом с участком. Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса, гостиницы, АЗС и т.д. Будет сделан съезд на участок с трассы. Поможем с переводом! Небольшой торг уместен с реальными покупателями!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка	5 200,00	8 000 000,00	1 538,46	Участок примыкает к пруду	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52sot._izhs_2737926354

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

3.Выбор единицы сравнения.

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

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

4.Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

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

$$\mathbf{К = (Соо / Сос – 1) \times 100\%,}$$

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

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

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

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

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

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

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

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

Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка 16:24:000000:6555.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под сельскохозяйственное производство на неактивном рынке составляет 18,4%-20,3%, корректировка на торг принята -20,30%.

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

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

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем 2024 г., дата оценки 07.01.2024 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает 6 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 3 до 12 месяцев, среднее значение равно 9 месяцам (для объектов В группы). Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., таб.12, стр. 96.

Таблица 12. Окончание.

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

Объекты оценки и аналоги находятся в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, корректировки не вносятся.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., таб. 30.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Корректировка применялась.

Поправка на разрешенное использование.

В соответствии с законодательством при наличии утвержденного градостроительного регламента правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

Корректировка не применялась

Поправка на форму и конфигурацию участка. Согласно данным сайта СтатРиэлт.

Итоги расчета СтатРиелтт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

ния:

Корректировка применялась

Наличие коммуникаций.

Величина корректировки может быть определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022.

«Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр 182, таб. 59.

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			

:

Иванович Иванов

Корректировка не применялась.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка 16:24:000000:6555 методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.4. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Площадь, м2	5 968,00	160 000,00	65 000,00	49 800,00
Цена сделки руб.	?	160 000 000,00	50 000 000,00	45 600 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	**1 000,00**	**769,23**	**915,66**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-20,30	-20,30	-20,30
поправка, руб.		-203,00	-156,15	-185,88
с поправкой на торг, руб.		797,00	613,08	729,78
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	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.		797,00	613,08	729,78
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		797,00	613,08	729,78
Дата сделки	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		797,00	613,08	729,78
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	РТ, Лаишевский муниципальный район, п.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
расстояние до областного центра	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности	населенные пункт ближайшей окрестности
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.		797,00	613,08	729,78
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	Объекты придорожного сервиса, Логистический центр, стоянка, АЗС бензиновые и АГЗС и т.д	для сельскохозяйственного производства	ижс
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		797,00	613,08	729,78
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
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.		797,00	613,08	729,78
Конфигурация участка	не правильна	правильная форма	правильная форма	правильная форма
поправка, коэф-т	1,00	0,91	0,91	0,91
поправка, %		-9,00	-9,00	-9,00
поправка, руб.		-71,73	-55,18	-65,68
с поправкой, руб.		725,27	557,90	664,10
Площадь, м2	**5 968,00**	**160 000,00**	**65 000,00**	**49 800,00**
	59,68	**1 600,00**	**650,00**	**498,00**
поправка на площадь,коэф.		1,540	1,440	1,360
поправка, %		54,00	44,00	36,00
поправка, руб.		391,65	245,48	239,08
с поправкой, руб.		1 116,92	803,38	903,18
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		**1 116,92**	**803,38**	**903,18**
Валовая коррекция, руб.		116,92	34,15	-12,48
Абсолютная валовая коррекция, %		83,30	73,30	65,30
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,01	0,01	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,29	0,33	0,37
вклад в итоговую стоимость, руб.		327,34	267,57	337,67
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	**932,58**			
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	**5 565 638,20**			

Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка 16:24:160304:510.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под сельскохозяйственное производство на неактивном рынке составляет 18,4%-20,3%, корректировка на торг принята -20,30%.

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

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

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем 2024 г., дата оценки 07.01.2024 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает 6 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 3 до 12 месяцев, среднее значение равно 9 месяцам (для объектов В группы). Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка для земельного участка вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2023», под редакцией Лейфера Л.А, таб.18.

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,58
	<30	0,85	1,00	1,14	1,34
	30-70	0,74	0,88	1,00	1,17
	>70	0,63	0,75	0,85	1,00

Корректировка применялась.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2023», под редакцией Лейфера Л.А, таб. 30.

Матрицы коэффициентов

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

Корректировка применялась

Поправка на форму и конфигурацию 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. Интервал значений принят на основании сайта СтатРиэлт.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов": 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства ""; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

ания:

Корректировка применялась для всех аналогов.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$, где

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$, где

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка *16:24:160304:510* методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.5. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачное некоммерческое партнёрство Зимняя Горка-2, 1-я аллея
Площадь, м2	19 658,00	124 600,00	50 000,00	30 000,00
Цена сделки руб.	?	11 960 000,00	3 150 000,00	1 990 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	**95,99**	**63,00**	**66,33**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-20,30	-20,30	-20,30
поправка, руб.		-19,49	-12,79	-13,47
с поправкой на торг, руб.		76,50	50,21	52,87
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	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.		76,50	50,21	52,87
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		76,50	50,21	52,87
Дата сделки	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		76,50	50,21	52,87
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачное некоммерческое партнёрство Зимняя Горка-2, 1-я аллея
расстояние до областного центра	у границы	у границы	г. Казань (менее 30 км)	г. Казань (менее 30 км)
поправка, коэф-т		1,00	1,18	1,18
поправка, %		0,00	18,00	18,00
поправка, руб.		0,00	9,04	9,52
с поправкой, руб.		76,50	59,25	62,38
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		76,50	59,25	62,38
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
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.		76,50	59,25	62,38
Конфигурация участка	вытянутой формы, затруднена механическая обработка	правильная форма	правильная форма	правильная форма
поправка, коэф-т	1,00	0,72	0,72	0,72
поправка, %		-28,00	-28,00	-28,00
поправка, руб.		-21,42	-16,59	-17,47
с поправкой, руб.		55,08	42,66	44,92
Площадь, м2	**19 658,00**	**124 600,00**	**50 000,00**	**30 000,00**
	1,97	**12,46**	**5,00**	**3,00**
поправка на площадь,коэф.		1,130	1,000	1,000
поправка, %		13,00	0,00	0,00
поправка, руб.		7,16	0,00	0,00
с поправкой, руб.		62,24	42,66	44,92
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		**62,24**	**42,66**	**44,92**
Валовая коррекция, руб.		-33,75	-20,34	-21,42
Абсолютная валовая коррекция, %		61,30	66,30	66,30
Обратная величина валовой коррекции	0,05	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,35	0,32	0,32
вклад в итоговую стоимость, руб.		21,85	13,84	14,58
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	**50,26**			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	**988 105,40**			

Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка 16:24:160303:3818.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

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

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

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

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы январем 2024 г., дата оценки 07.01.2024 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает 1 месяца.

Согласно исследованиям Статриелт срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 2 до 10 месяцев, среднее значение равно 8 месяцам (для объектов В группы). Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., таб.12, стр. 96.

Таблица 12. Окончание.

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

Объекты оценки и аналоги находятся в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра, корректировки не вносятся.

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., таб. 30.

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Иванович Иванов

Корректировка применялась.

Наличие коммуникаций.

Величина корректировки может быть определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр 182, таб. 59.

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			

:

Корректировка не применялась.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

П – поправка.

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

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

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.6. Расчет стоимости земельного участка методом сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка
Площадь, м2	996 173,00	49 800,00	160 000,00	5 200,00
Цена сделки руб.	?	45 600 000,00	160 000 000,00	8 000 000,00
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	**915,66**	**1 000,00**	**1 538,46**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,70	-13,70	-13,70
поправка, руб.		-125,45	-137,00	-210,77
с поправкой на торг, руб.		790,22	863,00	1 327,69
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	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.		790,22	863,00	1 327,69
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		790,22	863,00	1 327,69
Дата сделки	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024	07.01.2024
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		790,22	863,00	1 327,69
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка
расстояние до областного центра	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.		790,22	863,00	1 327,69
Разрешенное использование	Для объектов жилой застройки	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		790,22	863,00	1 327,69
Наличие подъездных путей	имеются	имеются	имеются	имеются
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.		790,22	863,00	1 327,69
Конфигурация участка	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы	неправильной формы
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		790,22	863,00	1 327,69
Площадь, м2	**996 173,00**	**49 800,00**	**160 000,00**	**5 200,00**
	9 961,73	**498,00**	**1 600,00**	**52,00**
поправка на площадь,коэф.		0,880	1,000	0,650
поправка, %		-12,00	0,00	-35,00
поправка, руб.		-94,83	0,00	-464,69
с поправкой, руб.		695,39	863,00	863,00
Коммуникации	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям

поправка,коэф.		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		**695,39**	**863,00**	**863,00**
Валовая коррекция, руб.		-220,27	-137,00	-675,46
Абсолютная валовая коррекция, %		25,70	13,70	48,70
Обратная величина валовой коррекции	0,13	0,04	0,07	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,29	0,55	0,16
вклад в итоговую стоимость, руб.		204,31	475,64	133,80
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	**813,76**			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	**810 641 566,80**			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – сравнительный, соответственно данному подходу присвоен вес 1,00, согласование результатов расчетов не требуется.

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	5 968	Не применялся	Не применялся	5 565 600,00	5 565 600,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	19 658	Не применялся	Не применялся	988 100,00	988 100,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	996 173	Не применялся	Не применялся	810 641 600,00	810 641 600,00
ИТОГО:					**817 195 300,00**

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 07.01.2024г. округленно составляет:

817 195 300 (Восемьсот семнадцать миллионов сто девяносто пять тысяч триста) рублей, а именно:

№ п/п	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:000000:6555, общая площадь 5 968,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	16:24:000000:6555	5 968	5 565 600,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кад. № 16:24:160304:510, общая площадь 19 658,00, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань	16:24:160304:510	19 658	988 100,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки, кад. № 16:24:160303:3818, общая площадь 996 173,00, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны	16:24:160303:3818	996 173	810 641 600,00
	Итого:			**817 195 300,00**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Оценщик _____Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст» _____ Ибрагимов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.12.2023, поступившего на рассмотрение 20.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304
Дата присвоения кадастрового номера:	01.02.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань .
Площадь:	19658 +/- 49
Кадастровая стоимость, руб.:	9842170.86
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160304:141
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:141, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г Казань
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510
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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 2691.77 кв.м, 2 - 16966.25 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510
	обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении 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 18.09.2021; 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 22.09.2021; 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 04.11.2021; 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 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:160302:112, 16:24:160304:141. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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 16:24:160304:510-16/116/2022-1 05.07.2022 12:08:00
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:	05.07.2022 12:08:00	
		номер государственной регистрации:	16:24:160304:510-16/116/2022-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвнстиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510



Масштаб 1:800	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	304°49.7`	42.13	данные отсутствуют	16:24:160304:113, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	213°9.5`	13.47	данные отсутствуют	16:24:160304:113, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	134°52.1`	39.94	данные отсутствуют	16:24:160304:113, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	306°16.4`	25.91	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:820(3)	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	299°50.3`	45.66	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:820(3)	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	357°18.9`	12.59	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	17°39.0`	2.31	данные отсутствуют	16:24:160304:269, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	17°20.5`	27.18	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	54°1.1`	2.71	данные отсутствуют	16:24:160304:43, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	124°58.3`	15.75	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	125°18.7`	8.82	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	124°45.1`	18.28	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	132°40.7`	15.53	данные отсутствуют	16:24:160304:44, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.13			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.14	1.1.15	127°27.5`	22.36	данные отсутствуют	16:24:160304:44, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	123°40.1`	29.33	данные отсутствуют	16:24:160304:44, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	214°25.4`	14.52	данные отсутствуют	16:24:160304:141(2), 16:24:160304:509	данные отсутствуют; адрес отсутствует
19	1.1.17	1.1.1	305°30.7`	20.59	данные отсутствуют	16:24:160304:113, 16:24:160304:141(2)	данные отсутствуют
20	2.1.1	2.1.2	42°31.7`	18.03	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
21	2.1.1	2.1.1			данные отсутствуют	16:24:150304:439	данные отсутствуют
22	2.1.2	2.1.3	124°40.7`	41.16	данные отсутствуют	16:24:160304:42, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
23	2.1.2	2.1.2			данные отсутствуют	16:24:150304:99, 16:24:150304:158	данные отсутствуют
24	2.1.3	2.1.4	123°43.5`	94.86	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
25	2.1.4	2.1.5	122°40.8`	66.54	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
26	2.1.5	2.1.6	124°52.8`	74.9	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
27	2.1.5	2.1.5			данные отсутствуют	16:24:160302:97	данные отсутствуют
28	2.1.6	2.1.7	124°19.8`	99.3	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
29	2.1.7	2.1.8	124°21.5`	23.74	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
30	2.1.8	2.1.9	124°43.9`	19.83	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
31	2.1.9	2.1.10	132°57.3`	23.77	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
32	2.1.9	2.1.9			данные отсутствуют	16:24:000000:6609(3)	адрес отсутствует
33	2.1.10	2.1.11	123°39.1`	167.46	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
34	2.1.11	2.1.12	124°50.4`	158.82	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
35	2.1.12	2.1.13	194°53.5`	9.11	данные отсутствуют	16:24:160304:43, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
36	2.1.12	2.1.12			данные отсутствуют	16:24:160302:46	данные отсутствуют
37	2.1.13	2.1.14	122°51.1`	46.44	данные отсутствуют	16:24:160304:43, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
38	2.1.14	2.1.15	127°21.2`	22.27	данные отсутствуют	16:24:160304:43, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

1	2	3	4	5	6	7	8
39	2.1.15	2.1.16	197°21.0`	23.54	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
40	2.1.16	2.1.17	197°21.2`	1.68	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
41	2.1.17	2.1.18	226°52.5`	10.37	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
42	2.1.18	2.1.19	299°50.9`	14.45	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
43	2.1.19	2.1.20	296°33.9`	7.16	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
44	2.1.20	2.1.21	308°28.7`	59.14	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
45	2.1.21	2.1.22	112°30.3`	29.94	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
46	2.1.22	2.1.23	74°49.7`	12	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
47	2.1.23	2.1.24	308°34.6`	105.55	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
48	2.1.24	2.1.25	304°42.5`	43.18	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
49	2.1.25	2.1.26	306°13.4`	82.9	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
50	2.1.26	2.1.27	302°20.5`	64.66	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
51	2.1.27	2.1.28	306°33.1`	21.27	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
52	2.1.28	2.1.29	310°21.4`	14.67	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
53	2.1.29	2.1.30	211°21.2`	22.18	данные отсутствуют	16:24:160304:112, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
54	2.1.30	2.1.31	303°54.9`	4.23	данные отсутствуют	16:24:160304:141(1), 16:24:160304:820(1)	данные отсутствуют
55	2.1.31	2.1.32	359°46.7`	23.34	данные отсутствуют	16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
56	2.1.31	2.1.31			данные отсутствуют	16:24:160304:247	данные отсутствуют

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

1	2	3	4	5	6	7	8
57	2.1.32	2.1.33	298°1.5`	35.12	данные отсутствуют	16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
58	2.1.33	2.1.34	302°51.9`	21.19	данные отсутствуют	16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
59	2.1.34	2.1.35	325°55.4`	8.21	данные отсутствуют	16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
60	2.1.35	2.1.36	309°36.3`	33.69	данные отсутствуют	16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
61	2.1.36	2.1.37	303°49.6`	80.06	данные отсутствуют	16:24:160302:112, 16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
62	2.1.37	2.1.38	305°37.4`	74.17	данные отсутствуют	16:24:160302:112, 16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
63	2.1.38	2.1.39	302°20.5`	81.37	данные отсутствуют	16:24:160302:112, 16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
64	2.1.39	2.1.40	304°6.0`	97.3	данные отсутствуют	16:24:160302:112, 16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют
65	2.1.40	2.1.1	306°52.0`	27.89	данные отсутствуют	16:24:160302:112, 16:24:160304:270, 16:24:160304:141(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000			
Кадастровый номер:	16:24:160304:510		

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	461929.47	1316129.13	Закрепление отсутствует	0.1
2	461953.53	1316094.55	Закрепление отсутствует	0.1
3	461942.25	1316087.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	461914.07	1316115.49	Закрепление отсутствует	0.1
5	461929.4	1316094.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	461952.12	1316054.99	Закрепление отсутствует	0.1
7	461964.7	1316054.4	Закрепление отсутствует	0.1
8	461966.9	1316055.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	461992.84	1316063.2	Закрепление отсутствует	0.1
10	461994.43	1316065.39	Закрепление отсутствует	0.1
11	461985.4	1316078.3	Закрепление отсутствует	0.1
12	461980.3	1316085.5	Закрепление отсутствует	0.1
13	461969.88	1316100.52	Закрепление отсутствует	0.1
14	461959.35	1316111.94	Закрепление отсутствует	0.1
15	461945.75	1316129.69	Закрепление отсутствует	0.1
16	461929.49	1316154.1	Закрепление отсутствует	0.1
17	461917.51	1316145.89	Закрепление отсутствует	0.1
1	461929.47	1316129.13	Закрепление отсутствует	0.1
1	462460.66	1315354.51	Закрепление отсутствует	0.1
2	462473.95	1315366.7	Закрепление отсутствует	0.1
3	462450.53	1315400.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	462397.86	1315479.45	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

1	2	3	4	5
5	462361.93	1315535.46	Закрепление отсутствует	0.1
6	462319.1	1315596.9	Закрепление отсутствует	0.1
7	462263.1	1315678.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	462249.7	1315698.5	Закрепление отсутствует	0.1
9	462238.4	1315714.8	Закрепление отсутствует	0.1
10	462222.2	1315732.2	Закрепление отсутствует	0.1
11	462129.4	1315871.6	Закрепление отсутствует	0.1
12	462038.67	1316001.95	Закрепление отсутствует	0.1
13	462029.87	1315999.61	Закрепление отсутствует	0.1
14	462004.68	1316038.62	Закрепление отсутствует	0.1
15	461991.17	1316056.32	Закрепление отсутствует	0.1
16	461968.7	1316049.3	Закрепление отсутствует	0.1
17	461967.1	1316048.8	Закрепление отсутствует	0.1
18	461960.01	1316041.23	Закрепление отсутствует	0.1
19	461967.2	1316028.7	Закрепление отсутствует	0.1
20	461970.4	1316022.3	Закрепление отсутствует	0.1
21	462007.2	1315976	Закрепление отсутствует	0.1
22	461995.74	1316003.66	Закрепление отсутствует	0.1
23	461998.88	1316015.24	Закрепление отсутствует	0.1
24	462064.7	1315932.72	Закрепление отсутствует	0.1
25	462089.29	1315897.22	Закрепление отсутствует	0.1
26	462138.28	1315830.34	Закрепление отсутствует	0.1
27	462172.87	1315775.71	Закрепление отсутствует	0.1
28	462185.54	1315758.62	Закрепление отсутствует	0.1
29	462195.04	1315747.44	Закрепление отсутствует	0.1
30	462176.1	1315735.9	Закрепление отсутствует	0.1
31	462178.46	1315732.39	Закрепление отсутствует	0.1
32	462201.8	1315732.3	Закрепление отсутствует	0.1
33	462218.3	1315701.3	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

1	2	3	4	5
34	462229.8	1315683.5	Закрепление отсутствует	0.1
35	462236.6	1315678.9	Закрепление отсутствует	0.1
36	462258.08	1315652.94	Закрепление отсутствует	0.1
37	462302.65	1315586.43	Закрепление отсутствует	0.1
38	462345.85	1315526.14	Закрепление отсутствует	0.1
39	462389.38	1315457.39	Закрепление отсутствует	0.1
40	462443.93	1315376.82	Закрепление отсутствует	0.1
1	462460.66	1315354.51	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении 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 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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287221000	
Кадастровый номер:	16:24:160304:510

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

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 20.12.2023, поступившего на рассмотрение 20.12.2023, 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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818
Номер кадастрового квартала:	16:24:160303
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с Большие Кабаны
Площадь:	996173 +/- 349
Кадастровая стоимость, руб.:	127579876.11
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6913, 16:24:000000:6921, 16:24:000000:3969
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160303:438
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для объектов жилой застройки
Сведения о кадастровом инженере:	образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:438, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны, Т-39-19, 2019-05-07
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818
	Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2022; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.05.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5544 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5547 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.06.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.12.2022 № 5588 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

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 16:24:160303:3818-16/116/2022-1 05.07.2022 12:33:05
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:	05.07.2022 12:33:05
	номер государственной регистрации:	16:24:160303:3818-16/116/2022-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.07.2022 по 30.06.2024 года
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным 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
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	146°6.5`	23.71	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:160303:987	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	149°46.7`	47.4	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
4	1.1.3	1.1.4	144°48.6`	26.06	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	137°3.8`	11.79	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	128°16.4`	9.06	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	134°12.7`	7.7	данные отсутствуют	16:24:160303:458	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	103°46.3`	10.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	90°0.0`	33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	88°8.2`	36.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	94°45.8`	22.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	97°4.7`	15.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	112°26.6`	19.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	124°40.2`	14.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	130°19.6`	22.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	116°18.4`	9.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	117°49.9`	15.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	123°3.5`	6.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	103°58.6`	14.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	76°58.0`	20.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	79°7.4`	13.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	103°11.9`	10.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	127°58.3`	10.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	108°17.1`	12.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	130°47.9`	12.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	116°22.3`	11.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.27	141°27.8`	15.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.27	1.1.28	155°51.2`	30.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.28	1.1.29	148°26.5`	34.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.29	1.1.30	149°53.5`	31.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.30	1.1.31	156°4.6`	17.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.31	1.1.32	143°26.9`	10.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.32	1.1.33	155°37.1`	16.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.33	1.1.34	154°10.0`	12.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.34	1.1.35	157°36.9`	20.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.35	1.1.36	142°22.7`	18.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.36	1.1.37	149°56.5`	41.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.37	1.1.38	147°57.0`	33.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.39	153°1.8`	36.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	151°31.1`	36.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	152°32.5`	21.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	169°20.1`	9.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	152°37.1`	12.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	145°20.6`	4.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	160°46.0`	9.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	163°50.7`	16.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	159°44.0`	40.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	152°36.9`	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	159°28.5`	21.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.49	1.1.50	56°53.3`	33.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	171°10.5`	57.36	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.1.51	1.1.52	127°26.9`	20.61	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	105°5.5`	13.44	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	357°36.2`	6.46	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	358°51.5`	13.56	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	344°23.2`	19.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	352°36.0`	18.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	0°0.0`	13.3	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	14°46.2`	17.81	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	0°14.9`	6.93	данные отсутствуют	16:24:160303:459	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	56°28.2`	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	352°52.5`	15.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	344°59.6`	24.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.1.63	1.1.64	333°26.1`	8.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.1.64	1.1.65	341°50.5`	32.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.1.65	1.1.66	342°14.6`	37.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.1.66	1.1.67	328°42.9`	24.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.1.67	1.1.68	339°34.9`	29.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.1.68	1.1.69	341°10.7`	37.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.1.69	1.1.70	335°30.7`	32.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.70	1.1.71	336°38.3`	46.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.1.71	1.1.72	327°45.8`	26.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.72	1.1.73	326°8.2`	9.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.73	1.1.74	316°32.9`	15.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.74	1.1.75	322°14.5`	25.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.75	1.1.76	329°35.9`	22.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.76	1.1.77	313°21.8`	29.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.77	1.1.78	315°0.0`	42.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.1.78	1.1.79	304°36.8`	22.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.79	1.1.80	311°39.2`	23.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.1.80	1.1.81	317°5.0`	23.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.81	1.1.82	324°30.5`	14.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.82	1.1.83	298°44.0`	22.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.83	1.1.84	285°22.9`	23.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.84	1.1.85	281°40.0`	25.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.85	1.1.86	273°46.5`	19.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.86	1.1.87	266°18.5`	3.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.87	1.1.88	284°8.9`	24.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.88	1.1.89	279°45.9`	21.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.89	1.1.90	287°24.5`	12.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.90	1.1.91	300°27.2`	46.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.91	1.1.92	299°24.7`	17.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.92	1.1.93	281°38.8`	13.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.93	1.1.94	276°28.1`	44.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.94	1.1.95	299°34.7`	21.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.95	1.1.96	313°8.6`	28.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.96	1.1.97	318°32.2`	58.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.97	1.1.98	321°3.9`	48.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.98	1.1.99	106°18.8`	11.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.99	1.1.100	99°53.5`	51.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.100	1.1.101	92°17.0`	30.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.101	1.1.102	92°31.3`	15.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.102	1.1.103	87°15.9`	64.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.103	1.1.104	81°13.0`	45.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.104	1.1.105	73°21.3`	20.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.105	1.1.106	65°1.1`	48.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.106	1.1.107	60°30.8`	43.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.1.107	1.1.108	59°39.4`	42.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.108	1.1.109	53°11.2`	60.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.1.109	1.1.110	48°56.4`	51.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.110	1.1.111	45°26.2`	46.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.111	1.1.112	45°29.8`	57.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.112	1.1.113	36°18.4`	58.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.113	1.1.114	54°56.8`	17.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.114	1.1.115	150°39.5`	10.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	1.1.115	1.1.116	150°7.4`	25.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
117	1.1.116	1.1.117	150°53.0`	24.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
118	1.1.117	1.1.118	146°39.1`	35.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	1.1.118	1.1.119	149°52.7`	40.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	1.1.119	1.1.120	150°37.0`	49.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	1.1.120	1.1.121	148°5.8`	35.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	1.1.121	1.1.122	149°30.8`	65.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	1.1.122	1.1.123	148°5.6`	31.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	1.1.123	1.1.124	149°53.2`	36.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	1.1.124	1.1.125	148°42.9`	25.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	1.1.125	1.1.126	144°25.1`	33.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	1.1.126	1.1.127	149°45.8`	57.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
128	1.1.127	1.1.128	150°55.5`	44.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
129	1.1.128	1.1.129	148°7.9`	47.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
130	1.1.129	1.1.130	146°21.5`	22.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
131	1.1.130	1.1.131	148°19.0`	36.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
132	1.1.131	1.1.132	148°23.2`	49.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
133	1.1.132	1.1.133	147°34.2`	38.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
134	1.1.133	1.1.134	149°2.4`	25.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
135	1.1.134	1.1.135	151°28.3`	37.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
136	1.1.135	1.1.136	147°29.5`	49.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
137	1.1.136	1.1.137	152°40.4`	38.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
138	1.1.137	1.1.138	143°59.5`	35.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
139	1.1.138	1.1.139	148°46.4`	29.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
140	1.1.139	1.1.140	148°52.3`	47.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
141	1.1.140	1.1.141	219°39.7`	448.94	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
142	1.1.141	1.1.142	324°50.5`	10.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
143	1.1.142	1.1.143	325°10.6`	0.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
144	1.1.143	1.1.144	232°43.7`	138.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	1.1.144	1.1.145	345°35.2`	12.13	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
146	1.1.145	1.1.146	321°0.5`	8.11	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
147	1.1.146	1.1.147	270°0.0`	10.8	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
148	1.1.147	1.1.148	246°52.7`	19.35	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
149	1.1.148	1.1.149	242°29.8`	13.64	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
150	1.1.149	1.1.150	255°51.5`	13.1	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
151	1.1.150	1.1.151	262°17.0`	15.64	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
152	1.1.151	1.1.152	181°54.5`	6	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
153	1.1.152	1.1.153	168°41.4`	6.12	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
154	1.1.153	1.1.154	168°45.7`	15.91	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
155	1.1.154	1.1.155	146°29.3`	21.3	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
156	1.1.155	1.1.156	232°43.6`	134.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	1.1.156	1.1.157	184°3.4`	5.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	1.1.157	1.1.158	171°22.9`	27.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	1.1.158	1.1.159	52°44.6`	149.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	1.1.159	1.1.160	147°15.3`	26.92	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
161	1.1.160	1.1.161	149°52.6`	77.11	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
162	1.1.161	1.1.162	149°33.0`	76.56	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
163	1.1.162	1.1.163	148°55.9`	80.12	данные отсутствуют	16:24:160303:4155(2)	данные отсутствуют
164	1.1.163	1.1.164	243°47.9`	120.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	1.1.164	1.1.165	287°1.6`	21.86	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
166	1.1.165	1.1.166	292°23.6`	23.36	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
167	1.1.166	1.1.167	296°21.1`	24.1	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5	6	7	8
168	1.1.167	1.1.168	307°8.5`	29.48	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
169	1.1.168	1.1.169	322°9.9`	24.94	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
170	1.1.169	1.1.170	330°18.4`	13.93	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
171	1.1.170	1.1.171	346°40.5`	19.53	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
172	1.1.171	1.1.172	348°10.0`	21.46	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
173	1.1.172	1.1.173	340°4.7`	31.7	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
174	1.1.173	1.1.174	326°40.4`	17.47	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
175	1.1.174	1.1.175	347°24.6`	20.19	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
176	1.1.175	1.1.176	219°46.2`	231.79	данные отсутствуют	16:24:160303:4154(1)	данные отсутствуют
177	1.1.176	1.1.177	355°40.6`	143.77	данные отсутствуют	16:24:160303:541	данные отсутствуют
178	1.1.177	1.1.178	264°35.4`	234.93	данные отсутствуют	16:24:160303:541	данные отсутствуют
179	1.1.178	1.1.179	354°24.1`	1072.88	данные отсутствуют	16:24:160303:437	данные отсутствуют
180	1.1.179	1.1.180	299°54.4`	28.62	данные отсутствуют	16:24:160303:437	данные отсутствуют
181	1.1.180	1.1.181	174°27.6`	1089.33	данные отсутствуют	16:24:160303:437	данные отсутствуют
182	1.1.181	1.1.182	180°0.0`	0.09	данные отсутствуют	16:24:160303:437, 16:24:160303:541	данные отсутствуют
183	1.1.182	1.1.183	264°35.0`	23.52	данные отсутствуют	16:24:160303:541	данные отсутствуют
184	1.1.183	1.1.184	341°33.9`	0.03	данные отсутствуют	16:24:160303:541	данные отсутствуют
185	1.1.184	1.1.185	352°26.8`	291.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	1.1.185	1.1.186	355°9.7`	704.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
187	1.1.186	1.1.187	5°18.1`	8.77	данные отсутствуют	16:24:160303:3817	420073, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ ГОРОД, ШУРТЫГИНА УЛИЦА, 15; адрес отсутствует
188	1.1.186	1.1.186			данные отсутствуют	16:24:000000:6955(10)	данные отсутствуют
189	1.1.187	1.1.1	359°5.3`	157.13	данные отсутствуют	16:24:160303:3817	420073, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАЗАНЬ ГОРОД, ШУРТЫГИНА УЛИЦА, 15; адрес отсутствует

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

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

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	458670.55	1316422.14	Закрепление отсутствует	0.1
2	458650.87	1316435.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	458609.91	1316459.22	Закрепление отсутствует	0.1
4	458588.61	1316474.24	Закрепление отсутствует	0.1
5	458579.98	1316482.27	Закрепление отсутствует	0.1
6	458574.37	1316489.38	Закрепление отсутствует	0.1
7	458569	1316494.9	Закрепление отсутствует	0.1
8	458566.5	1316505.1	Закрепление отсутствует	0.1
9	458566.5	1316538.1	Закрепление отсутствует	0.1
10	458567.7	1316575	Закрепление отсутствует	0.1
11	458565.8	1316597.8	Закрепление отсутствует	0.1
12	458563.9	1316613.1	Закрепление отсутствует	0.1
13	458556.3	1316631.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	458548	1316643.5	Закрепление отсутствует	0.1
15	458533.4	1316660.7	Закрепление отсутствует	0.1
16	458529	1316669.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	458521.82	1316683.2	Закрепление отсутствует	0.1
18	458518.11	1316688.9	Закрепление отсутствует	0.1
19	458514.7	1316702.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	458519.26	1316722.3	Закрепление отсутствует	0.1
21	458521.85	1316735.78	Закрепление отсутствует	0.1
22	458519.5	1316745.8	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
23	458513.1	1316754	Закрепление отсутствует	0.1
24	458509.3	1316765.5	Закрепление отсутствует	0.1
25	458501.1	1316775	Закрепление отсутствует	0.1
26	458495.79	1316785.71	Закрепление отсутствует	0.1
27	458483.36	1316795.61	Закрепление отсутствует	0.1
28	458455.12	1316808.27	Закрепление отсутствует	0.1
29	458425.65	1316826.37	Закрепление отсутствует	0.1
30	458398.8	1316841.94	Закрепление отсутствует	0.1
31	458382.57	1316849.14	Закрепление отсутствует	0.1
32	458374.18	1316855.36	Закрепление отсутствует	0.1
33	458359.53	1316862	Закрепление отсутствует	0.1
34	458348.19	1316867.49	Закрепление отсутствует	0.1
35	458329.3	1316875.27	Закрепление отсутствует	0.1
36	458314.82	1316886.43	Закрепление отсутствует	0.1
37	458278.74	1316907.31	Закрепление отсутствует	0.1
38	458249.99	1316925.31	Закрепление отсутствует	0.1
39	458217.86	1316941.66	Закрепление отсутствует	0.1
40	458185.77	1316959.07	Закрепление отсутствует	0.1
41	458166.95	1316968.85	Закрепление отсутствует	0.1
42	458157.71	1316970.59	Закрепление отсутствует	0.1
43	458146.28	1316976.51	Закрепление отсутствует	0.1
44	458142.36	1316979.22	Закрепление отсутствует	0.1
45	458133.79	1316982.21	Закрепление отсутствует	0.1
46	458117.53	1316986.92	Закрепление отсутствует	0.1
47	458079.4	1317001	Закрепление отсутствует	0.1
48	458057.2	1317012.5	Закрепление отсутствует	0.1
49	458036.9	1317020.1	Закрепление отсутствует	0.1
50	458055.18	1317048.13	Закрепление отсутствует	0.1
51	457998.5	1317056.93	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
52	457985.97	1317073.29	Закрепление отсутствует	0.1
53	457982.47	1317086.27	Закрепление отсутствует	0.1
54	457988.92	1317086	Закрепление отсутствует	0.1
55	458002.48	1317085.73	Закрепление отсутствует	0.1
56	458021.41	1317080.44	Закрепление отсутствует	0.1
57	458040.12	1317078.01	Закрепление отсутствует	0.1
58	458053.42	1317078.01	Закрепление отсутствует	0.1
59	458070.64	1317082.55	Закрепление отсутствует	0.1
60	458077.57	1317082.58	Закрепление отсутствует	0.1
61	458085.8	1317095	Закрепление отсутствует	0.1
62	458101	1317093.1	Закрепление отсутствует	0.1
63	458124.5	1317086.8	Закрепление отсутствует	0.1
64	458132.1	1317083	Закрепление отсутствует	0.1
65	458163.2	1317072.8	Закрепление отсутствует	0.1
66	458198.8	1317061.4	Закрепление отсутствует	0.1
67	458219.7	1317048.7	Закрепление отсутствует	0.1
68	458247.1	1317038.5	Закрепление отсутствует	0.1
69	458282.6	1317026.4	Закрепление отсутствует	0.1
70	458311.8	1317013.1	Закрепление отсутствует	0.1
71	458354.4	1316994.7	Закрепление отсутствует	0.1
72	458376.6	1316980.7	Закрепление отсутствует	0.1
73	458384.2	1316975.6	Закрепление отсутствует	0.1
74	458395.6	1316964.8	Закрепление отсутствует	0.1
75	458416	1316949	Закрепление отсутствует	0.1
76	458435.6	1316937.5	Закрепление отсутствует	0.1
77	458456	1316915.9	Закрепление отсутствует	0.1
78	458486.4	1316885.5	Закрепление отсутствует	0.1
79	458499.1	1316867.1	Закрепление отсутствует	0.1
80	458514.4	1316849.9	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5
81	458531.5	1316834	Закрепление отсутствует	0.1
82	458543	1316825.8	Закрепление отсутствует	0.1
83	458553.8	1316806.1	Закрепление отсутствует	0.1
84	458560.1	1316783.2	Закрепление отсутствует	0.1
85	458565.2	1316758.5	Закрепление отсутствует	0.1
86	458566.5	1316738.8	Закрепление отсутствует	0.1
87	458566.3	1316735.7	Закрепление отсутствует	0.1
88	458572.3	1316711.9	Закрепление отсутствует	0.1
89	458576	1316690.4	Закрепление отсутствует	0.1
90	458579.7	1316678.6	Закрепление отсутствует	0.1
91	458603.1	1316638.8	Закрепление отсутствует	0.1
92	458611.5	1316623.9	Закрепление отсутствует	0.1
93	458614.2	1316610.8	Закрепление отсутствует	0.1
94	458619.2	1316566.7	Закрепление отсутствует	0.1
95	458629.7	1316548.2	Закрепление отсутствует	0.1
96	458649.1	1316527.5	Закрепление отсутствует	0.1
97	458692.9	1316488.8	Закрепление отсутствует	0.1
98	458730.9	1316458.1	Закрепление отсутствует	0.1
99	458727.71	1316469	Закрепление отсутствует	0.1
100	458718.8	1316520.1	Закрепление отсутствует	0.1
101	458717.6	1316550.2	Закрепление отсутствует	0.1
102	458716.9	1316566.1	Закрепление отсутствует	0.1
103	458720	1316631	Закрепление отсутствует	0.1
104	458727	1316676.3	Закрепление отсутствует	0.1
105	458732.8	1316695.7	Закрепление отсутствует	0.1
106	458753.3	1316739.7	Закрепление отсутствует	0.1
107	458774.9	1316777.9	Закрепление отсутствует	0.1
108	458796.5	1316814.8	Закрепление отсутствует	0.1
109	458832.8	1316863.3	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

1	2	3	4	5
110	458866.6	1316902.1	Закрепление отсутствует	0.1
111	458899.1	1316935.1	Закрепление отсутствует	0.1
112	458939.2	1316975.9	Закрепление отсутствует	0.1
113	458986.7	1317010.8	Закрепление отсутствует	0.1
114	458996.88	1317025.31	Закрепление отсутствует	0.1
115	458987.38	1317030.65	Закрепление отсутствует	0.1
116	458965.36	1317043.3	Закрепление отсутствует	0.1
117	458943.6	1317055.42	Закрепление отсутствует	0.1
118	458913.62	1317075.15	Закрепление отсутствует	0.1
119	458878.32	1317095.63	Закрепление отсутствует	0.1
120	458835.52	1317119.73	Закрепление отсутствует	0.1
121	458805.32	1317138.53	Закрепление отсутствует	0.1
122	458748.91	1317171.74	Закрепление отсутствует	0.1
123	458721.91	1317188.55	Закрепление отсутствует	0.1
124	458690.41	1317206.82	Закрепление отсутствует	0.1
125	458668.21	1317220.31	Закрепление отсутствует	0.1
126	458641.22	1317239.62	Закрепление отсутствует	0.1
127	458591.81	1317268.42	Закрепление отсутствует	0.1
128	458552.8	1317290.11	Закрепление отсутствует	0.1
129	458512.41	1317315.22	Закрепление отсутствует	0.1
130	458493.61	1317327.73	Закрепление отсутствует	0.1
131	458462.81	1317346.74	Закрепление отсутствует	0.1
132	458420.91	1317372.53	Закрепление отсутствует	0.1
133	458388.33	1317393.23	Закрепление отсутствует	0.1
134	458366.31	1317406.44	Закрепление отсутствует	0.1
135	458333.4	1317424.33	Закрепление отсутствует	0.1
136	458291.8	1317450.84	Закрепление отсутствует	0.1
137	458257.41	1317468.61	Закрепление отсутствует	0.1
138	458228.9	1317489.33	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
139	458204.01	1317504.42	Закрепление отсутствует	0.1
140	458163.11	1317529.12	Закрепление отсутствует	0.1
141	457817.51	1317242.58	Закрепление отсутствует	0.1
142	457826	1317236.6	Закрепление отсутствует	0.1
143	457826.46	1317236.28	Закрепление отсутствует	0.1
144	457742.55	1317126.02	Закрепление отсутствует	0.1
145	457754.3	1317123	Закрепление отсутствует	0.1
146	457760.6	1317117.9	Закрепление отсутствует	0.1
147	457760.6	1317107.1	Закрепление отсутствует	0.1
148	457753	1317089.3	Закрепление отсутствует	0.1
149	457746.7	1317077.2	Закрепление отсутствует	0.1
150	457743.5	1317064.5	Закрепление отсутствует	0.1
151	457741.4	1317049	Закрепление отсутствует	0.1
152	457735.4	1317048.8	Закрепление отсутствует	0.1
153	457729.4	1317050	Закрепление отсутствует	0.1
154	457713.8	1317053.1	Закрепление отсутствует	0.1
155	457696.04	1317064.86	Закрепление отсутствует	0.1
156	457614.4	1316957.59	Закрепление отсутствует	0.1
157	457608.9	1316957.2	Закрепление отсутствует	0.1
158	457582.05	1316961.27	Закрепление отсутствует	0.1
159	457672.54	1317080.24	Закрепление отсутствует	0.1
160	457649.9	1317094.8	Закрепление отсутствует	0.1
161	457583.2	1317133.5	Закрепление отсутствует	0.1
162	457517.2	1317172.3	Закрепление отсутствует	0.1
163	457448.57	1317213.65	Закрепление отсутствует	0.1
164	457395.5	1317105.8	Закрепление отсутствует	0.1
165	457401.9	1317084.9	Закрепление отсутствует	0.1
166	457410.8	1317063.3	Закрепление отсутствует	0.1
167	457421.5	1317041.7	Закрепление отсутствует	0.1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
168	457439.3	1317018.2	Закрепление отсутствует	0.1
169	457459	1317002.9	Закрепление отсутствует	0.1
170	457471.1	1316996	Закрепление отсутствует	0.1
171	457490.1	1316991.5	Закрепление отсутствует	0.1
172	457511.1	1316987.1	Закрепление отсутствует	0.1
173	457540.9	1316976.3	Закрепление отсутствует	0.1
174	457555.5	1316966.7	Закрепление отсутствует	0.1
175	457575.2	1316962.3	Закрепление отсутствует	0.1
176	457397.04	1316814.02	Закрепление отсутствует	0.1
177	457540.4	1316803.18	Закрепление отсутствует	0.1
178	457518.25	1316569.3	Закрепление отсутствует	0.1
179	458586.01	1316464.65	Закрепление отсутствует	0.1
180	458600.28	1316439.84	Закрепление отсутствует	0.1
181	457516.04	1316545	Закрепление отсутствует	0.1
182	457515.95	1316545	Закрепление отсутствует	0.1
183	457513.73	1316521.59	Закрепление отсутствует	0.1
184	457513.76	1316521.58	Закрепление отсутствует	0.1
185	457802.63	1316483.27	Закрепление отсутствует	0.1
186	458504.71	1316423.83	Закрепление отсутствует	0.1
187	458513.44	1316424.64	Закрепление отсутствует	0.1
1	458670.55	1316422.14	Закрепление отсутствует	0.1

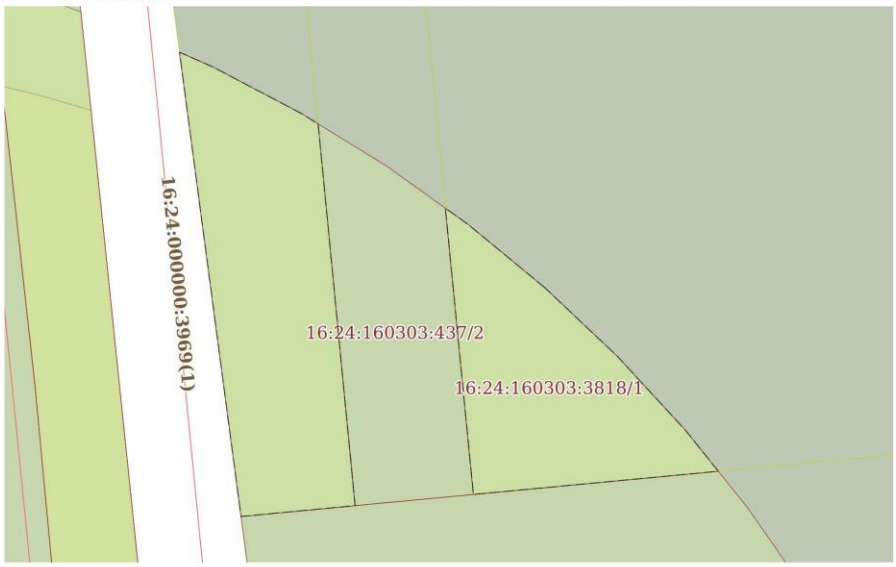
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 16:24:160303:3818/1



Масштаб 1:1000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 16:24:160303:3818/2

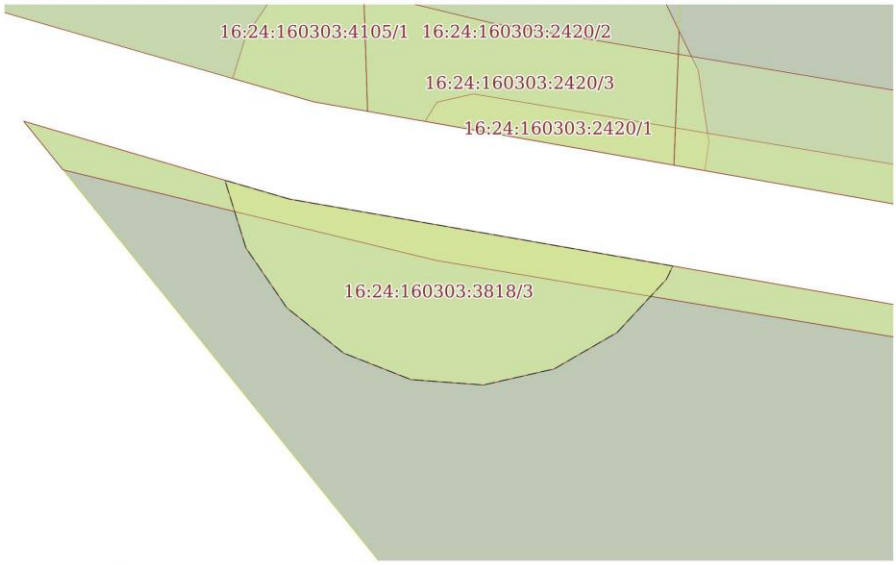


Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 16:24:160303:3818/3



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

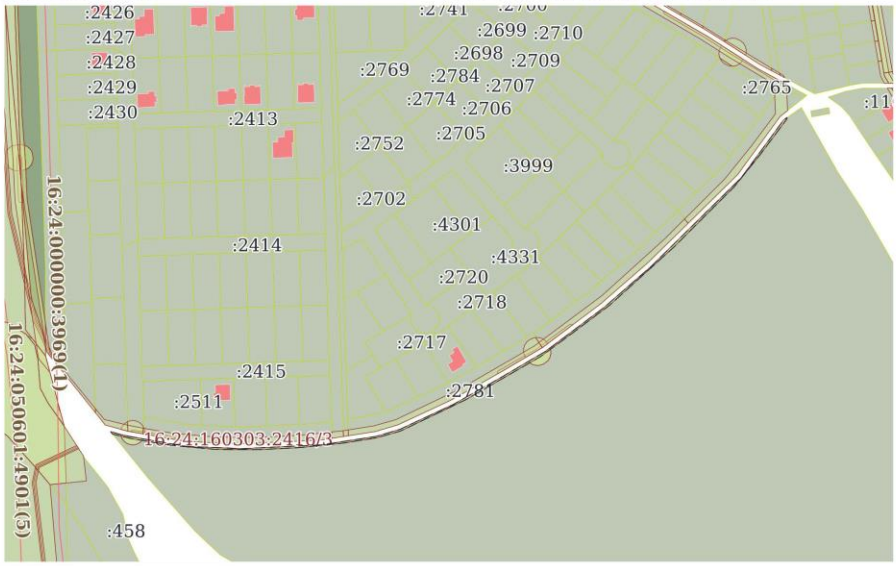
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:160303:3818/4



Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 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 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:160303:3818/1	3824	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2540; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до газопровода-отвода и АГРС аэропорта Казань-2; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1
16:24:160303:3818/2	126	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5544 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539			
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818		

		устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.2790; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: МТП - 70040; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: МТП - 70040
16:24:160303:3818/3	86	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 22.12.2022 № 5547 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:24-6.2792; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: СТП - 70041; Тип

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

		зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: СТП - 70041
16:24:160303:3818/4	790	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 27.12.2022 № 5588 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 16:00-6.3904; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.03 ПС Аэропорт; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: ВКЛ 10 кВ ф.03 ПС Аэропорт

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

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

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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/1				
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	457596.37	1316534.04	-	-
2	457594.29	1316537.41	-	-
3	457516.04	1316545	-	-
4	457515.95	1316545	-	-
5	457513.73	1316521.59	-	-
6	457513.76	1316521.58	-	-
7	457608.98	1316508.95	-	-
8	457605.91	1316515.9	-	-
1	457596.37	1316534.04	-	-
1	457560.66	1316583.96	-	-
2	457546.58	1316598.85	-	-
3	457531.51	1316612.74	-	-
4	457523.01	1316619.56	-	-
5	457518.25	1316569.3	-	-
6	457576.98	1316563.54	-	-
7	457573.69	1316568.15	-	-
1	457560.66	1316583.96	-	-

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/2				
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	458788.58	1316801.27	-	-
2	458796.5	1316814.8	-	-
3	458799.47	1316818.77	-	-
4	458797.88	1316819.39	-	-
5	458794.76	1316819.57	-	-
6	458791.74	1316818.78	-	-
7	458789.11	1316817.09	-	-
8	458787.13	1316814.67	-	-
9	458786.55	1316813.68	-	-
10	458785.41	1316810.77	-	-
11	458785.23	1316807.65	-	-
12	458786.02	1316804.62	-	-
13	458787.7	1316801.99	-	-
14	458788.58	1316801.27	-	-

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/3				
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	458724.42	1316484.49	-	-
2	458722.23	1316482.46	-	-
3	458720.74	1316479.88	-	-
4	458720.08	1316476.98	-	-
5	458720.3	1316474	-	-
6	458721.39	1316471.23	-	-
7	458723.25	1316468.9	-	-
8	458725.71	1316467.22	-	-
9	458728.48	1316466.36	-	-
10	458727.71	1316469	-	-
11	458724.96	1316484.75	-	-
12	458724.42	1316484.49	-	-

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

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:160303:3818/4				
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	458730.9	1316458.1	-	-
2	458727.71	1316469	-	-
3	458718.8	1316520.1	-	-
4	458717.6	1316550.2	-	-
5	458716.9	1316566.1	-	-
6	458720	1316631	-	-
7	458727	1316676.3	-	-
8	458732.8	1316695.7	-	-
9	458753.3	1316739.7	-	-
10	458774.9	1316777.9	-	-
11	458796.5	1316814.8	-	-
12	458832.8	1316863.3	-	-
13	458866.6	1316902.1	-	-
14	458899.1	1316935.1	-	-
15	458939.2	1316975.9	-	-
16	458986.7	1317010.8	-	-
17	458988.65	1317013.58	-	-
18	458987.13	1317013.11	-	-
19	458958.91	1316991.97	-	-
20	458931.85	1316970.13	-	-
21	458906.72	1316944.88	-	-
22	458882.15	1316920.35	-	-
23	458858.42	1316894.13	-	-
24	458834.92	1316868.11	-	-

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34

20.12.2023г. № КУВИ-001/2023-287218539	
Кадастровый номер:	16:24:160303:3818

1	2	3	4	5
25	458813.09	1316839.12	-	-
26	458792.68	1316811.36	-	-
27	458774.72	1316780.24	-	-
28	458757.23	1316749.94	-	-
29	458741.97	1316718.11	-	-
30	458731.48	1316696.24	-	-
31	458731.18	1316695.43	-	-
32	458725.91	1316676.71	-	-
33	458721.6	1316649.79	-	-
34	458717.92	1316614.63	-	-
35	458716.09	1316579.41	-	-
36	458716.37	1316544.27	-	-
37	458719.51	1316509.03	-	-
38	458725.19	1316475.05	-	-
39	458728.91	1316459.71	-	-
40	458730.9	1316458.1	-	-

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

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

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 10.11.2023, поступившего на рассмотрение 10.11.2023, 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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2020

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь:	5968 +/- 676
Кадастровая стоимость, руб.:	20231.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:6913, 16:24:000000:6925, 16:24:000000:6921
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150301:630
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	0375, образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:630, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, Т-39-19, 2019-05-07
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

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

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

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 16:00-6.4173 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным органом власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено законами., вид/наименование: Седьмая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:24-6.2540 от 23.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения., вид/наименование: Зона минимальных расстояний до газопровода-отвода и АГРС аэропорта Казань-2, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1, решения: 1. дата решения: 14.09.2005, номер решения: 359716, наименование ОГВ/ОМСУ: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан 2. дата решения: 01.03.2022, номер решения: А65-22094/2021, наименование ОГВ/ОМСУ: Арбитражный суд Республики Татарстан
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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.01.2021; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 09.08.2021; 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 14.09.2021; 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 18.09.2021; реквизиты документа-основания:

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555
	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 22.09.2021; 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 04.11.2021; 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 07.11.2021; 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 22.08.2022; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2022; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан.
Получатель выписки:	Яковлев Станислав Юрьевич

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

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 16:24:000000:6555-16/110/2022-1 05.07.2022 15:42:24
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:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	05.07.2022 15:42:24
		номер государственной регистрации:	16:24:000000:6555-16/110/2022-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное Агенство (Росавтодор), ИНН: 7717509757
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	05.07.2022 15:42:24
		номер государственной регистрации:	16:24:000000:6555-16/110/2022-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", выдан 04.08.2009
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

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

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: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

Описание местоположения границ земельного участка

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	34°12.1`	100.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	33°53.4`	2.39	данные отсутствуют	16:24:000000:6560(3), 16:24:150301:1003(2)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	126°39.7`	21.5	данные отсутствуют	16:24:000000:6560(3)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	221°50.7`	40.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:24:000000:6559(2)	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.6	208°10.4`	24.55	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	192°38.3`	47.62	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	210°27.8`	56.91	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	177°39.1`	16.35	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(1)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	214°18.9`	6.1	данные отсутствуют	16:24:160303:39, 16:24:160303:248(17)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	214°18.4`	6.44	данные отсутствуют	16:24:160303:39	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	245°32.4`	38.47	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	262°42.5`	22.61	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	276°5.7`	14.69	данные отсутствуют	16:24:150301:1451(2)	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	33°59.6`	42.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	16:24:000000:6511(1)	адрес отсутствует
17	1.1.15	1.1.16	125°1.5`	34.53	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют
18	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	16:24:150301:497	данные отсутствуют
19	1.1.16	1.1.17	34°46.9`	44	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют
20	1.1.17	1.1.18	303°8.5`	34.83	данные отсутствуют	16:24:150301:572(6)	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.18	1.1.1	34°30.7`	57.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	16:24:150301:497	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

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	456441	1316000	Закрепление отсутствует	2.5
2	456524.5	1316056.75	Закрепление отсутствует	2.5
3	456526.48	1316058.08	Закрепление отсутствует	2.5
4	456513.64	1316075.33	Закрепление отсутствует	2.5
5	456483.49	1316048.33	Закрепление отсутствует	2.5
6	456461.85	1316036.74	Закрепление отсутствует	2.5
7	456415.38	1316026.32	Закрепление отсутствует	2.5
8	456366.33	1315997.47	Закрепление отсутствует	2.5
9	456349.99	1315998.14	Закрепление отсутствует	2.5
10	456344.95	1315994.7	Закрепление отсутствует	2.5
11	456339.63	1315991.07	Закрепление отсутствует	2.5
12	456323.7	1315956.05	Закрепление отсутствует	2.5
13	456320.83	1315933.62	Закрепление отсутствует	2.5
14	456322.39	1315919.01	Закрепление отсутствует	2.5
15	456357.95	1315942.99	Закрепление отсутствует	2.5
16	456338.13	1315971.27	Закрепление отсутствует	2.5
17	456374.27	1315996.37	Закрепление отсутствует	2.5
18	456393.31	1315967.21	Закрепление отсутствует	2.5
1	456441	1316000	Закрепление отсутствует	2.5

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

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

CON TRUST

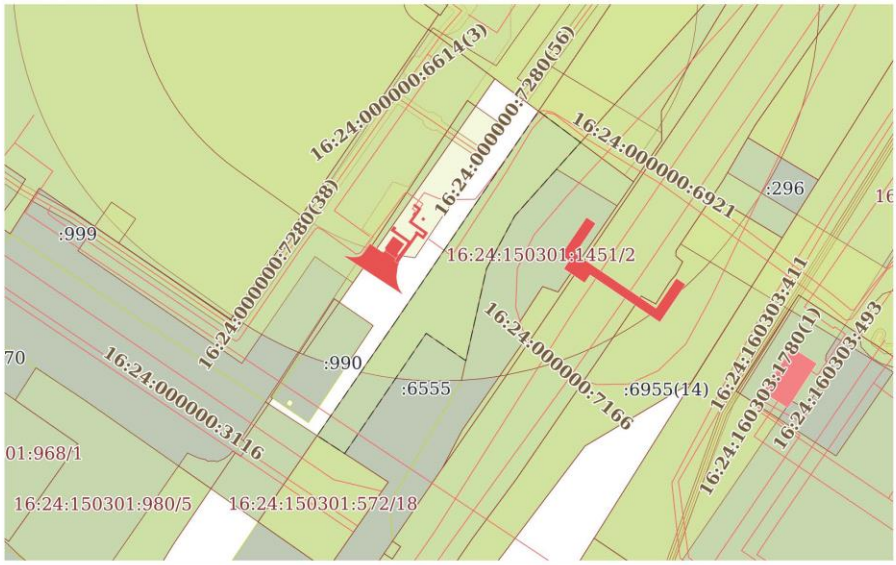
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

План (чертеж, схема) части земельного участка — Учетный номер части: 16:24:000000:6555/1



Масштаб 1:2000 — Условные обозначения:

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

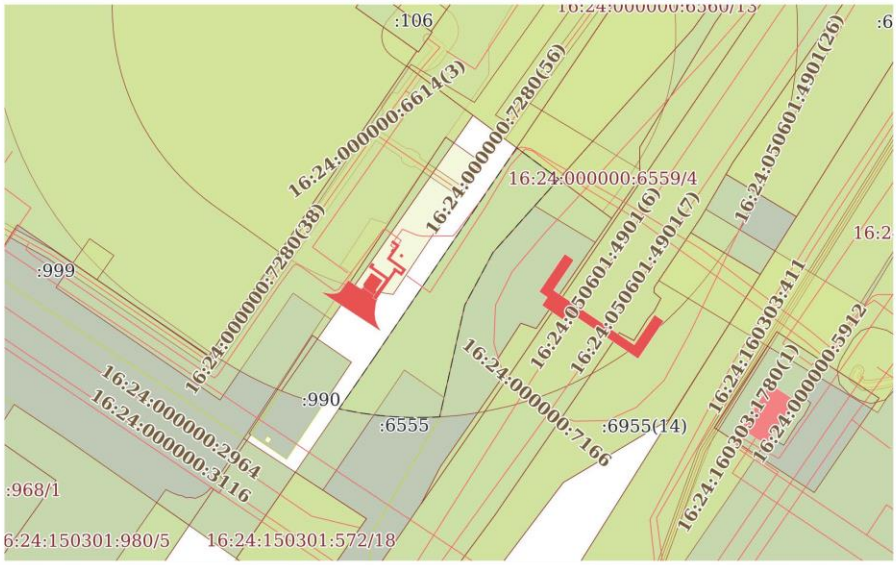
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:000000:6555/2



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:000000:6555/1	2906	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 25.11.2020 № 1029 выдан: Министерство энергетики Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): публичный сервитут; Реестровый номер границы: 16:00-6.4119; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта газоснабжения федерального значения «Реконструкция газопровода Миннибаево-Казань на участке 220-285 км; Тип зоны: Зона публичного сервитута
16:24:000000:6555/2	2788	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.16 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями. В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия, тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20; установки комплексной подготовки нефти и газа и их групповые и сборные пункты; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); 3-этажные жилые здания и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов;

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной связи; телевизионные башни; 2. Мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; водопроводные сооружения, не относящиеся к магистральному трубопроводу; 3. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III-V с пролетом свыше 20 м; 5. Железные дороги промышленных предприятий; 6. Автомобильные дороги категорий IV и V; 7. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения (сараи и т.п.); устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; очистные сооружения и насосные станции канализации; 8. Открытые распределительные устройства 35, 110, 220 кВ электроподстанций, питающих КС, НПС и ПС магистральных трубопроводов и других потребителей; 9. Открытые распределительные устройства 35; 100; 220 кВ электроподстанций, питающих КС, НПС и ПС магистральных трубопроводов; 10. Лесные массивы пород: а) хвойных б) лиственных; 11. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов: с максимальной взлетной массой более 10 тонн с максимальной взлетной массой от 5 до 10 тонн с максимальной взлетной массой менее 5 тонн (высота зданий и сооружений трубопроводов, находящихся в полосе воздушных подходов вертолетов, не должна превышать размера плоскости ограничения высоты препятствий согласно требованиям нормативных документов Росавиации, утвержденных в установленном порядке); 12. Специальные предприятия, сооружения, площадки, охраняемые зоны, склады взрывчатых и взрывоопасных веществ; карьеры полезных ископаемых, добыча на которых проводится с применением взрывных работ; склады сжиженных горючих газов; 13. Воздушные линии электропередачи высокого напряжения; 14. Факел для сжигания газа.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2538; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до АГРС-3 аэропорта Казань-2; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1
	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, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным органом власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено законами.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4173; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

		условиями использования территории; Вид зоны по документу: Седьмая 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): 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 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

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		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
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.09.2005 № 359716 выдан: Главное управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280			
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555		

		сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения.; Реестровый номер границы: 16:24-6.2540; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до газопровода-отвода и АГРС аэропорта Казань-2; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:000000:6555/1				
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	456441	1316000	-	-
2	456524.5	1316056.75	-	-
3	456526.48	1316058.08	-	-
4	456513.64	1316075.33	-	-
5	456487.26	1316051.71	-	-
6	456484.91	1316049.6	-	-
7	456483.49	1316048.33	-	-
8	456461.85	1316036.74	-	-
9	456424.05	1316028.26	-	-
10	456435.3	1316011.97	-	-
11	456385.95	1315978.48	-	-
12	456393.31	1315967.21	-	-
1	456441	1316000	-	-

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 22

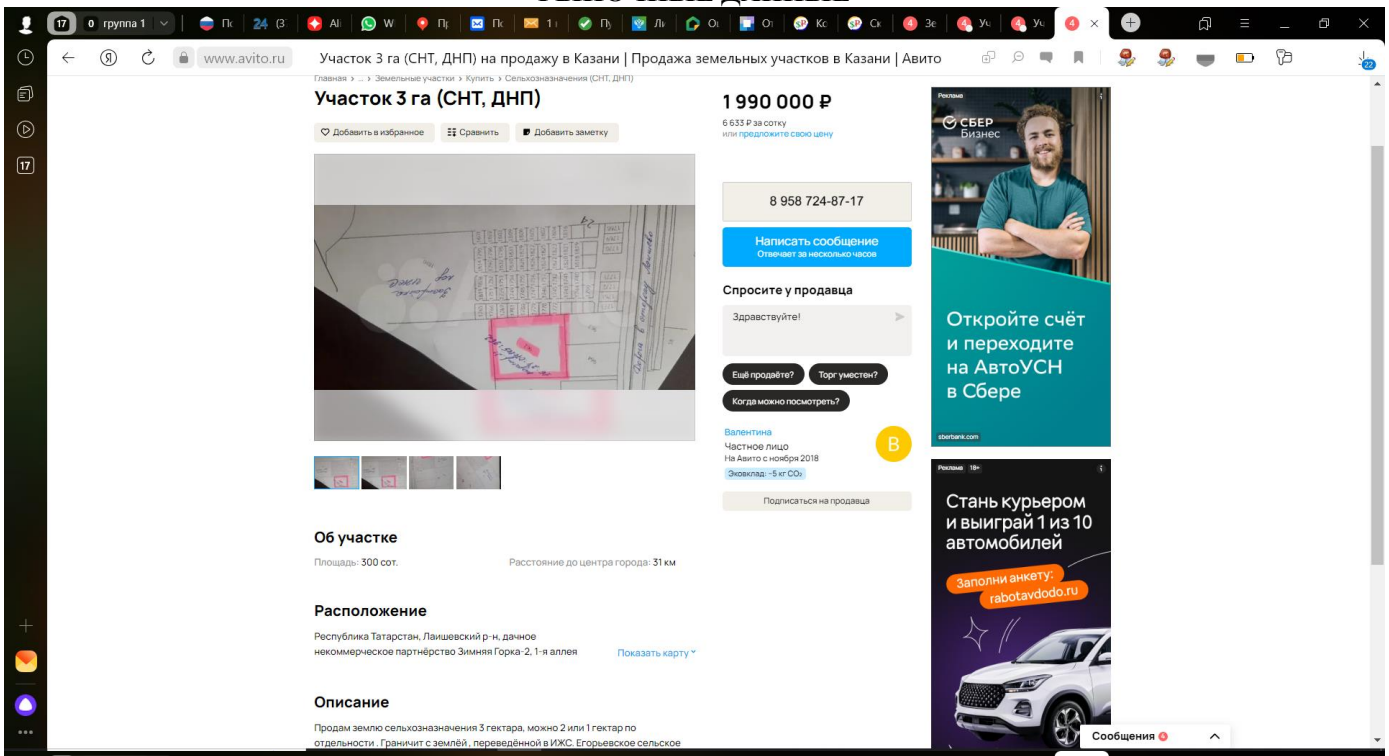
10.11.2023г. № КУВИ-001/2023-254637280	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6555

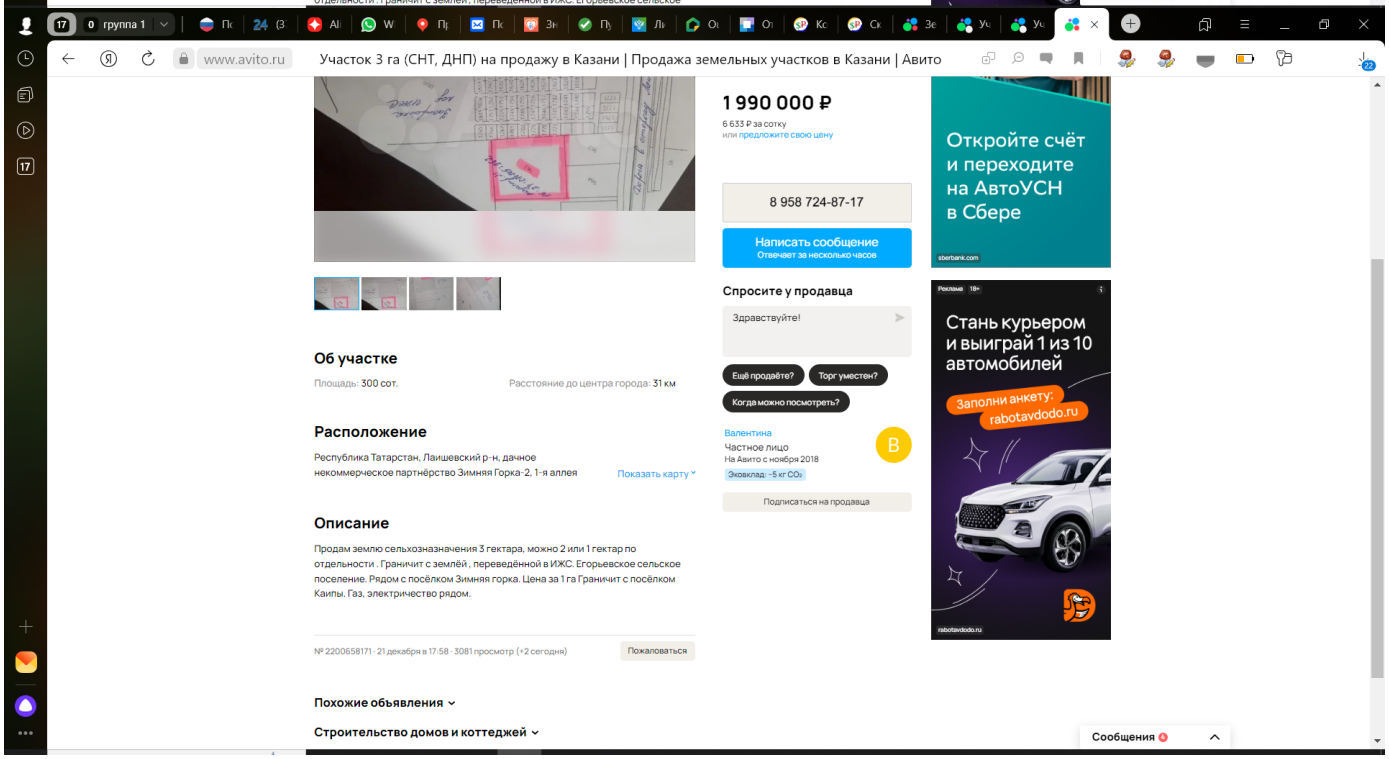
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:000000:6555/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456441	1316000	-	-
2	456524.5	1316056.75	-	-
3	456526.48	1316058.08	-	-
4	456513.64	1316075.33	-	-
5	456483.49	1316048.33	-	-
6	456461.85	1316036.74	-	-
7	456416.02	1316026.46	-	-
8	456415.78	1316021.19	-	-
9	456415.78	1316014.31	-	-
10	456416.09	1316007.44	-	-
11	456416.72	1316000.59	-	-
12	456417.67	1315993.78	-	-
13	456418.92	1315987.01	-	-
14	456419.36	1315985.12	-	-
1	456441	1316000	-	-

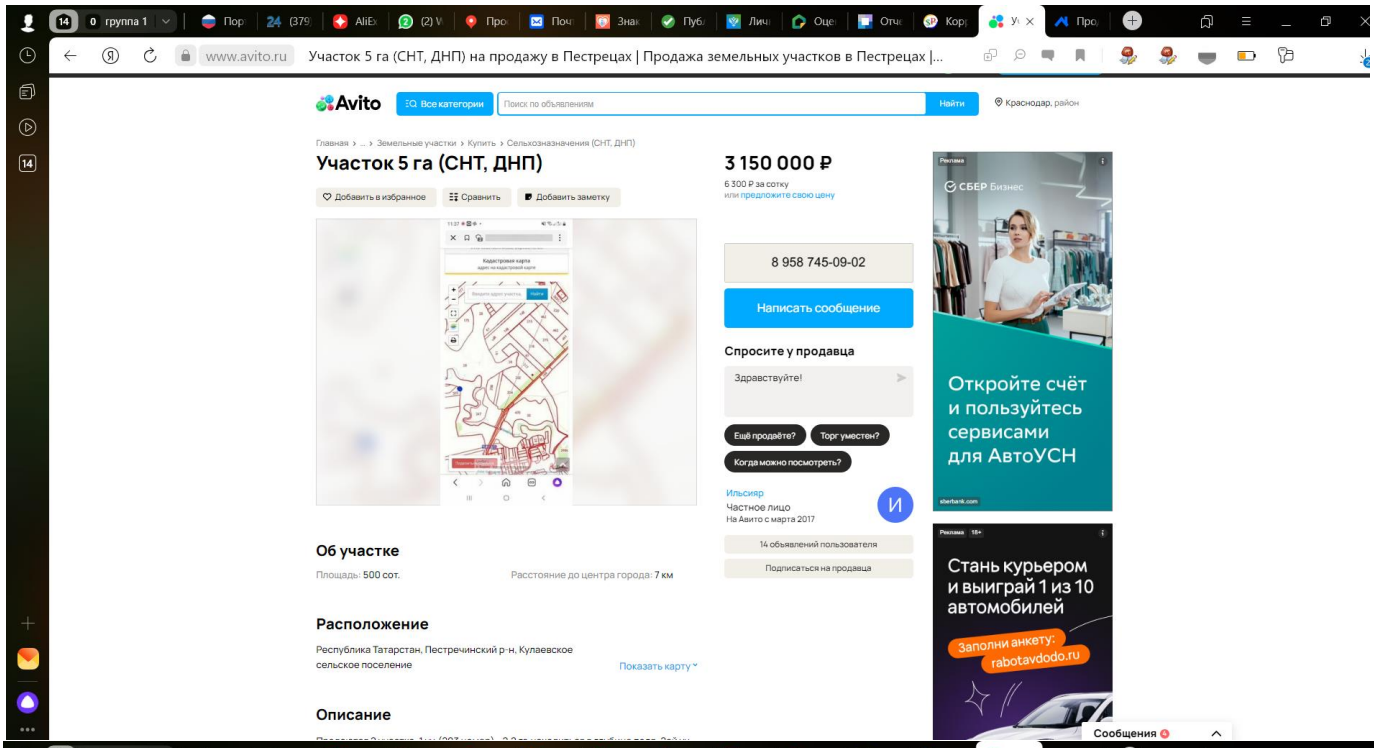
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

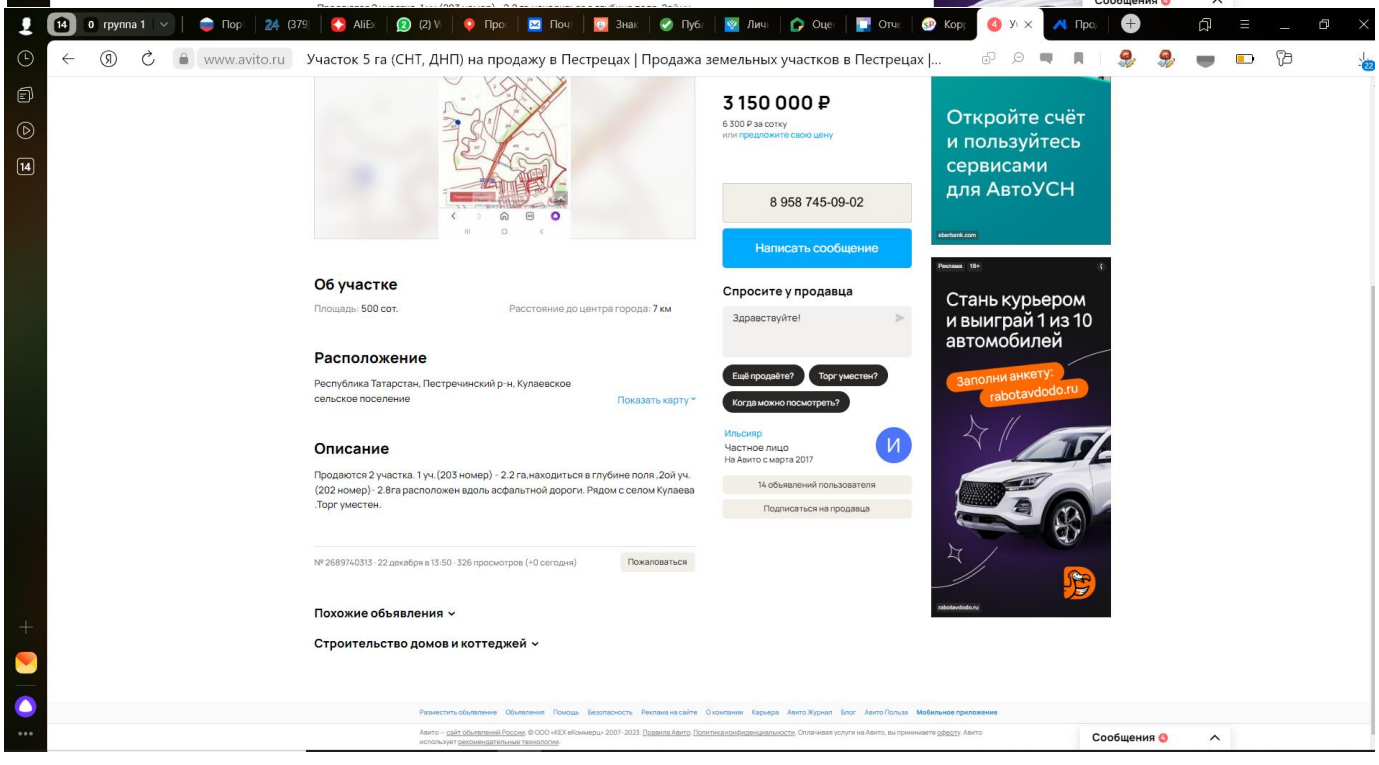
полное наименование должности		инициалы, фамилия

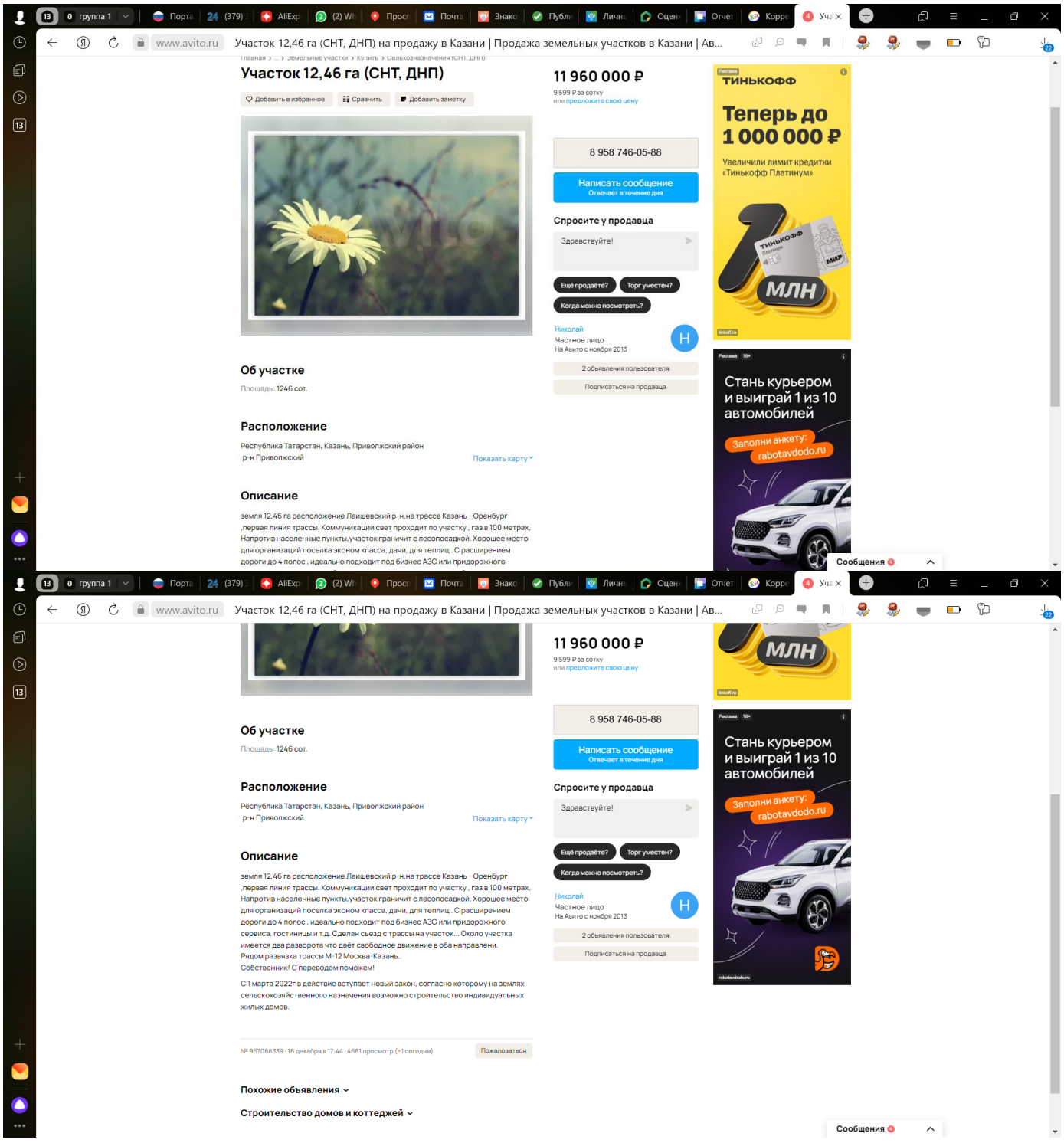
РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

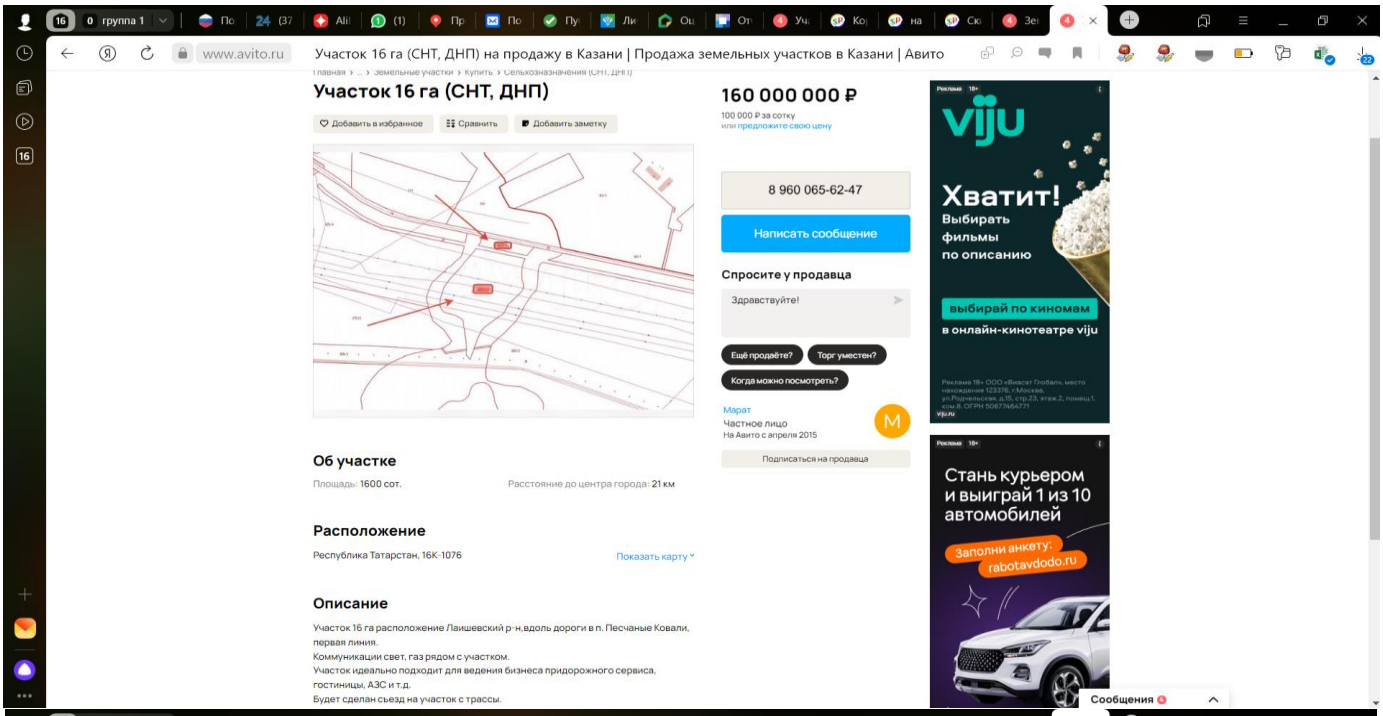


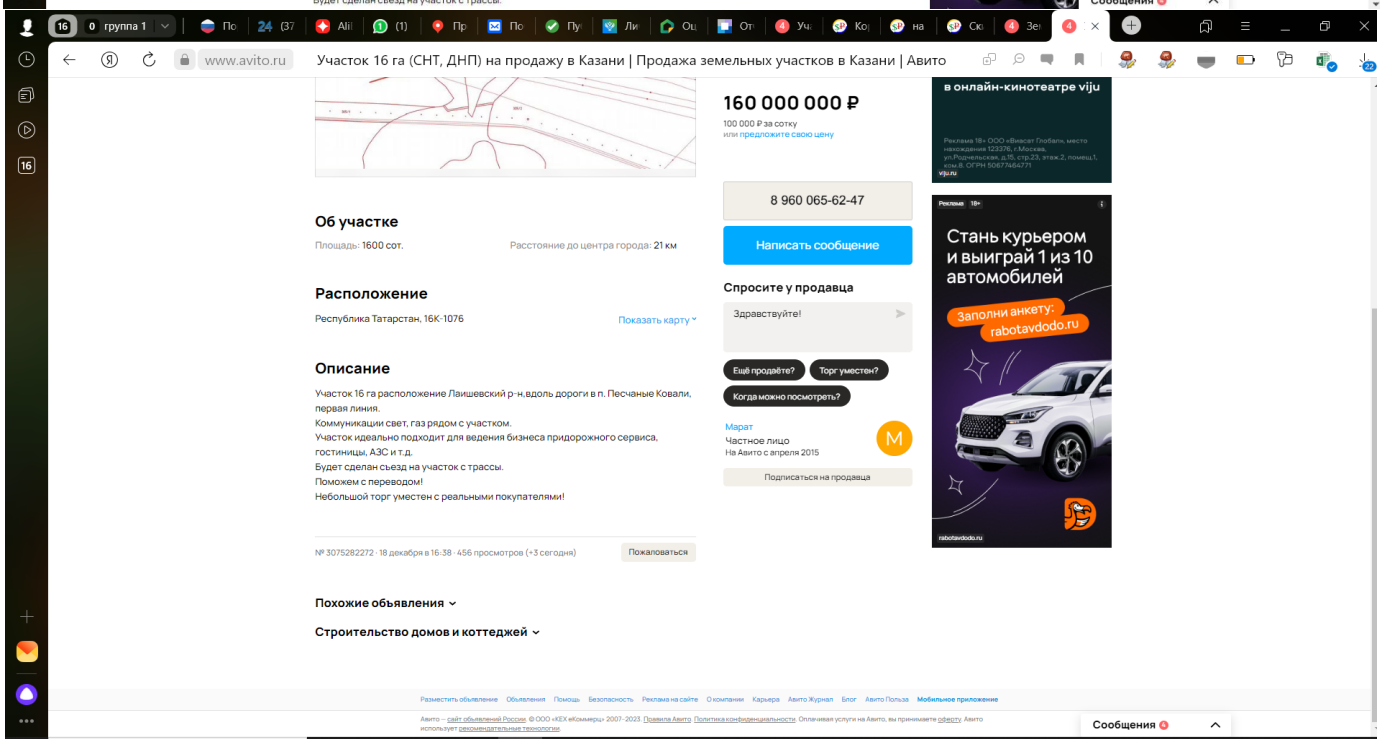


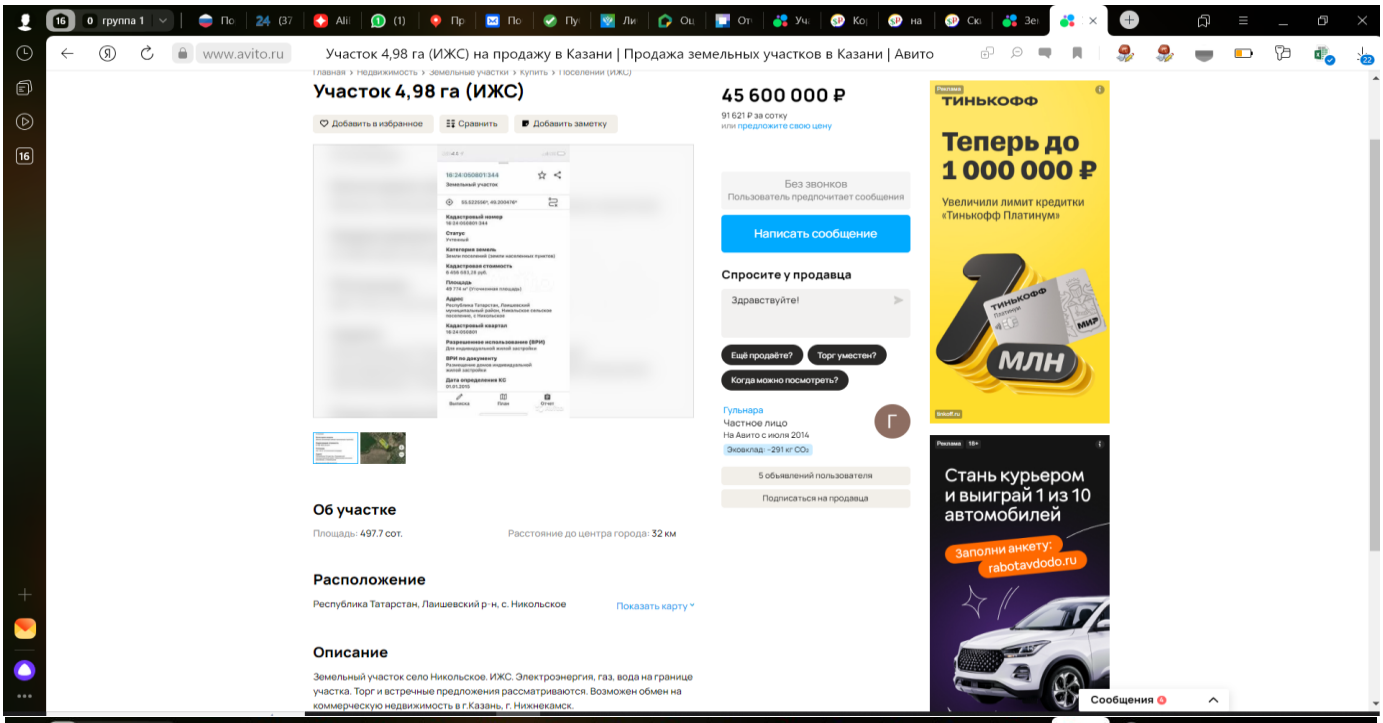

www.avito.ru
Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пестрецах | Продажа земельных участков в Пестрецах |...
Avito
Участок 5 га (СНТ, ДНП)
3 150 000 ₽
6 300 ₽ за сотку
8 958 745-09-02
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Ильсияр
Частное лицо
На Авито с марта 2017
14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 500 сот.
Расстояние до центра города: 7 км
Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение
Показать карту
Описание
Откройте счёт и пользуйтесь сервисами для АвтоУСН
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotavdodo.ru
Сообщения

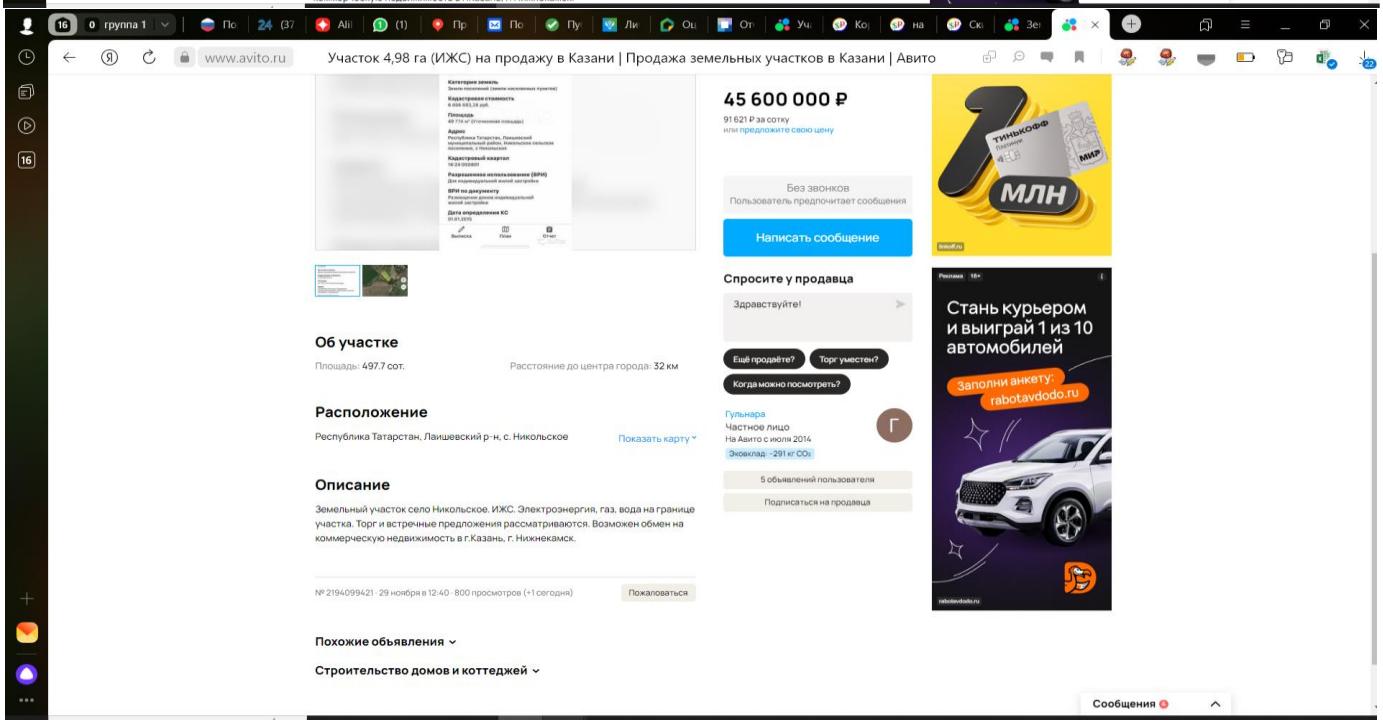

www.avito.ru
Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пестрецах | Продажа земельных участков в Пестрецах |...
3 150 000 ₽
6 300 ₽ за сотку
8 958 745-09-02
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Ильсияр
Частное лицо
На Авито с марта 2017
14 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 500 сот.
Расстояние до центра города: 7 км
Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение
Показать карту
Описание
Продаются 2 участка. 1 уч.(203 номер) - 2.2 га,находиться в глубине поля ,2ой уч. (202 номер) - 2.8га расположен вдоль асфальтной дороги. Рядом с селом Кулаева .Торг уместен.
№ 2689740313 · 22 декабря в 13:50 · 326 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей
Откройте счёт и пользуйтесь сервисами для АвтоУСН
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotavdodo.ru
Сообщения

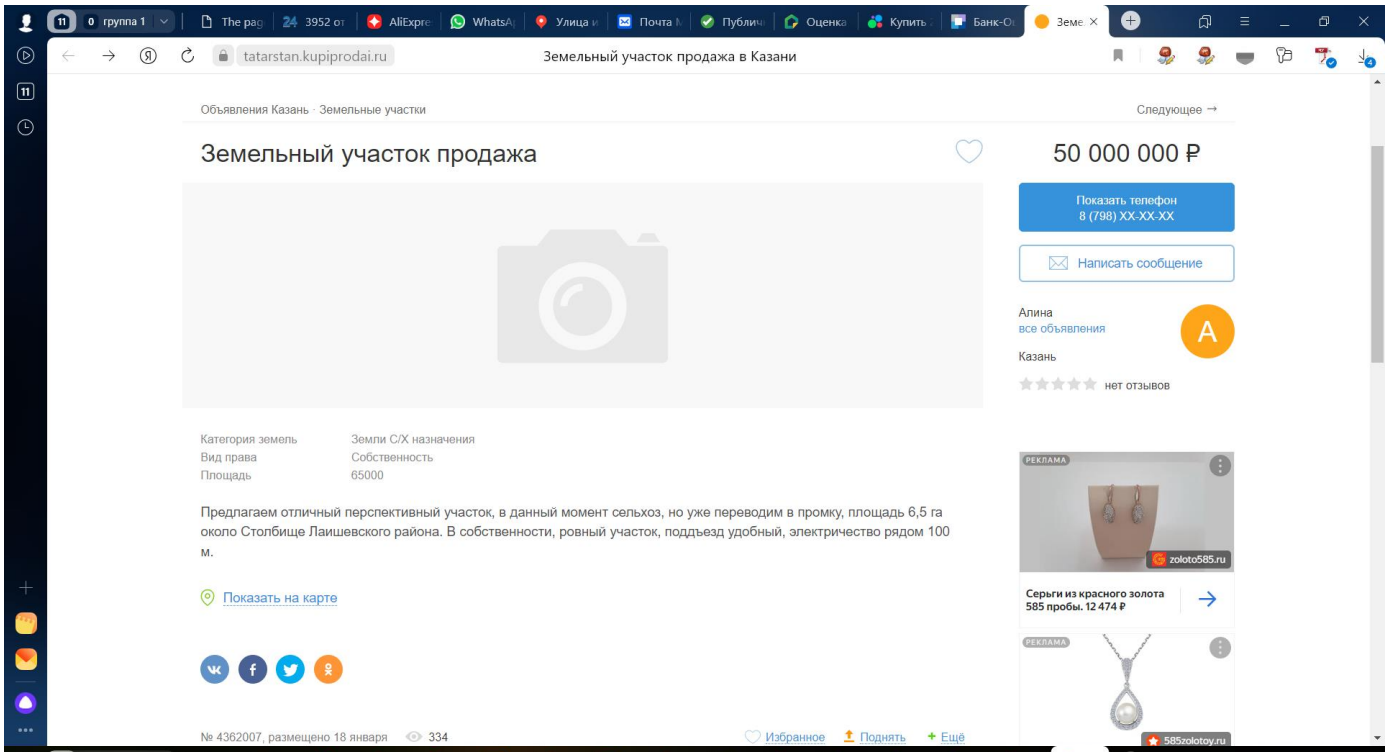

www.avito.ru
Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Ав...
Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
11 960 000 ₽
9 599 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 958 746-05-88
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Николай
Частное лицо
На Авито с ноября 2013
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 1246 сот.
Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район
р-н Приволжский
Показать карту
Описание
земля 12,46 га расположение Лаишевский р-н,на трассе Казань - Оренбург ,первая линия трассы. Коммуникации свет проходит по участку , газ в 100 метрах, Напротив населенные пункты,участок граничит с лесопосадкой. Хорошее место для организаций поселка эконом класса, дачи, для теплиц . С расширением дороги до 4 полос , идеально подходит под бизнес АЗС или придорожного
Тинькофф
Теперь до 1 000 000 ₽
Увеличили лимит кредитки «Тинькофф Платинум»
МЛН
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotavdodo.ru
Сообщения
№ 967066339 · 16 декабря в 17:44 · 4681 просмотр (+1 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей

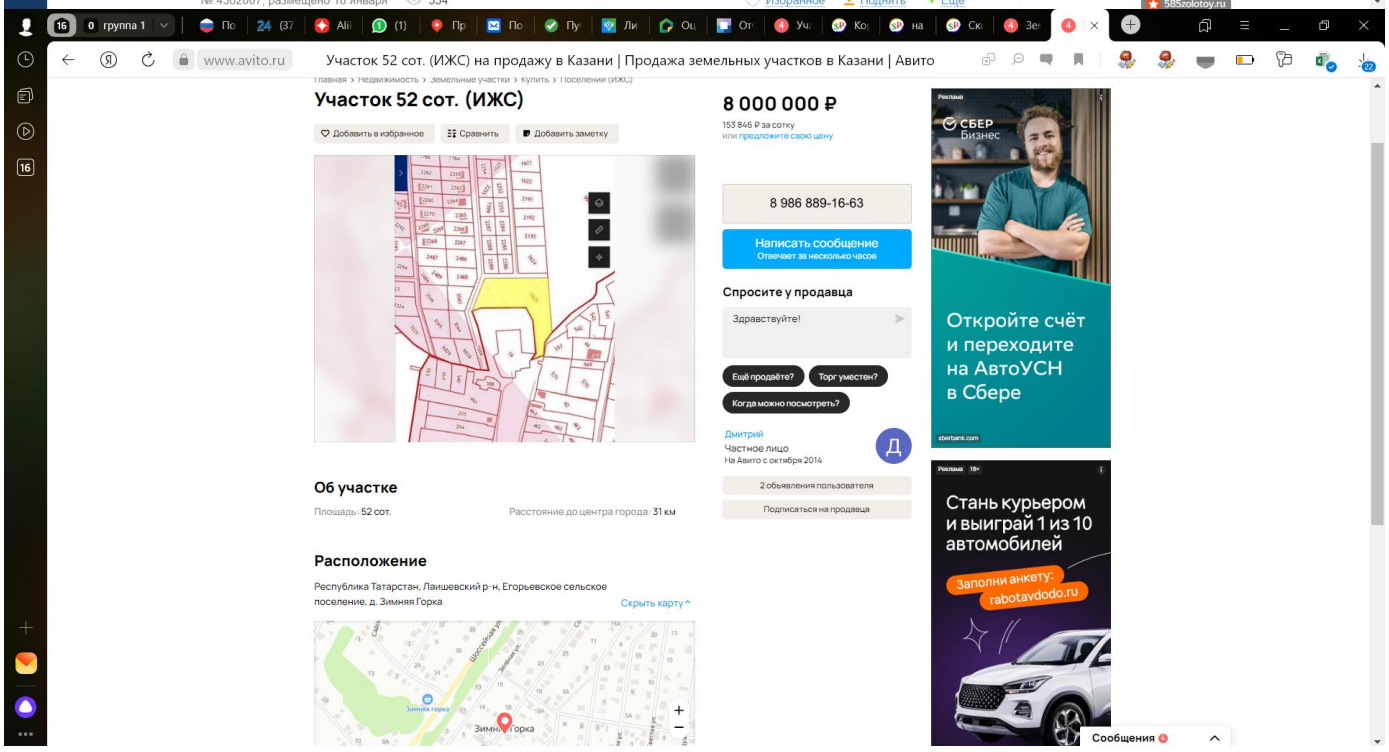

www.avito.ru
Участок 16 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
Участок 16 га (СНТ, ДНП)
160 000 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 960 065-62-47
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Марат
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 1600 сот.
Расстояние до центра города: 21 км
Расположение
Республика Татарстан, 16К-1076
Показать карту
Описание
Участок 16 га расположение Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия.
Коммуникации свет, газ рядом с участком.
Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса, гостиницы, АЗС и т.д.
Будет сделан съезд на участок с трассы.
viju
Хватит!
Выбирать фильмы по описанию
выбирай по киномам
в онлайн-кинотеатре viju
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету:
rabotavdodo.ru
Сообщения

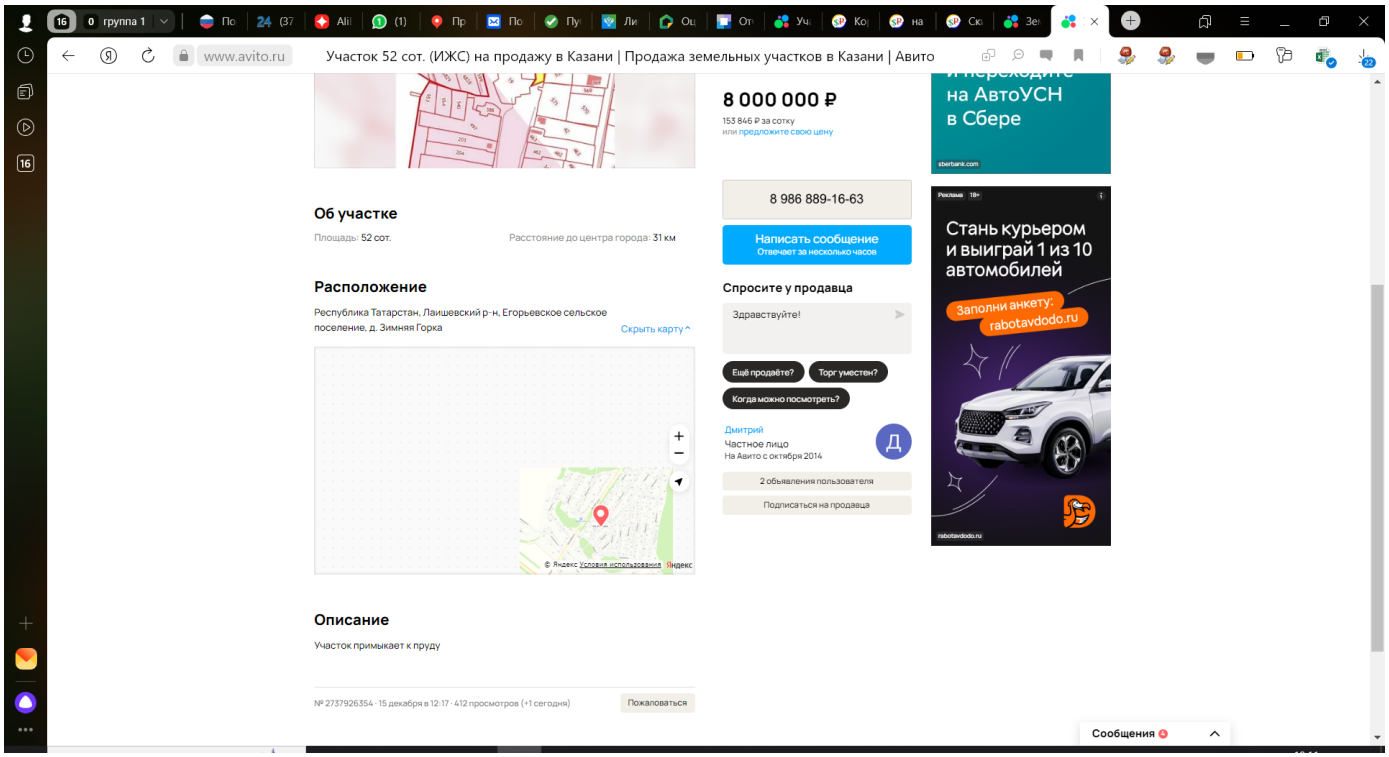

www.avito.ru
Участок 16 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
160 000 000 ₽
100 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 960 065-62-47
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Марат
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 1600 сот.
Расстояние до центра города: 21 км
Расположение
Республика Татарстан, 16К-1076
Показать карту
Описание
Участок 16 га расположение Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия.
Коммуникации свет, газ рядом с участком.
Участок идеально подходит для ведения бизнеса придорожного сервиса, гостиницы, АЗС и т.д.
Будет сделан съезд на участок с трассы.
Поможем с переводом!
Небольшой торг уместен с реальными покупателями!
№ 3075282272 · 18 декабря в 16:38 · 456 просмотров (+3 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей
в онлайн-кинотеатре viju
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету:
rabotavdodo.ru
Разместить объявление
Сообщения


Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
Участок 4,98 га (ИЖС)
45 600 000 ₽
91 621 ₽ за сотку
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Об участке
Площадь: 497.7 сот.
Расстояние до центра города: 32 км
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Описание
Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.
Теперь до 1 000 000 ₽
Увеличили лимит кредитки «Тинькофф Платинум»
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotavdodo.ru
Сообщения


Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
45 600 000 ₽
91 621 ₽ за сотку
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Об участке
Площадь: 497.7 сот.
Расстояние до центра города: 32 км
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское
Описание
Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.
Похожие объявления
Строительство домов и коттеджей
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotavdodo.ru
Сообщения


tatarstan.kupiprodai.ru
Земельный участок продажа в Казани
Объявления Казань · Земельные участки
Следующее →
Земельный участок продажа
50 000 000 ₽
Показать телефон
8 (798) XX-XX-XX
Написать сообщение
Алина
все объявления
Казань
нет отзывов
Категория земель Земли С/Х назначения
Вид права Собственность
Площадь 65000
Предлагаем отличный перспективный участок, в данный момент сельхоз, но уже переводим в промку, площадь 6,5 га около Столбище Лаишевского района. В собственности, ровный участок, поддъезд удобный, электричество рядом 100 м.
Показать на карте
№ 4362007, размещено 18 января
334
Избранное
Поднять
Ещё
РЕКЛАМА
zoloto585.ru
Серьги из красного золота 585 пробы. 12 474 ₽
585zolotoy.ru


www.avito.ru
Участок 52 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
Участок 52 сот. (ИЖС)
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
8 000 000 ₽
153 846 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 986 889-16-63
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2014
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 52 сот.
Расстояние до центра города: 31 км
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка
Скрыть карту
Зимняя Горка
Реклама
СБЕР Бизнес
Откройте счёт и переходите на АвтоУСН в Сбере
sberbank.com
Реклама 18+
Стань курьером и выиграй 1 из 10 автомобилей
Заполни анкету: rabotaydodo.ru
Сообщения


www.avito.ru
Участок 52 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито
8 000 000 ₽
153 846 ₽ за сотку
или предложите свою цену
8 986 889-16-63
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2014
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Об участке
Площадь: 52 сот.
Расстояние до центра города: 31 км
Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, д. Зимняя Горка
Скрыть карту
Описание
Участок примыкает к пруду
№ 2737926354 · 15 декабря в 12:17 · 412 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
на АвтоУСН
в Сбере
Стань курьером
и выиграй 1 из 10
автомобилей
Заполни анкету:
rabotavdodo.ru
Сообщения

Носовой

Настоящий диплом выдан Ирине Петровне

01 августа 2014 г. по 13 января 2015 г.

в том, что он(а) с «___» ____ г. по «___» ____ г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Институте непрерывного образования

(наименование)

ФГБОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы)

Итоговая аттестационная комиссия решением

от «___» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере (наименование)

оценочной деятельности

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца
- о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

М.П.

Казань 2015 год

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

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

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

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

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

Президент А. В. Каминский

000605

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

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

CONTRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024338-1 « 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор А.С. Бункин

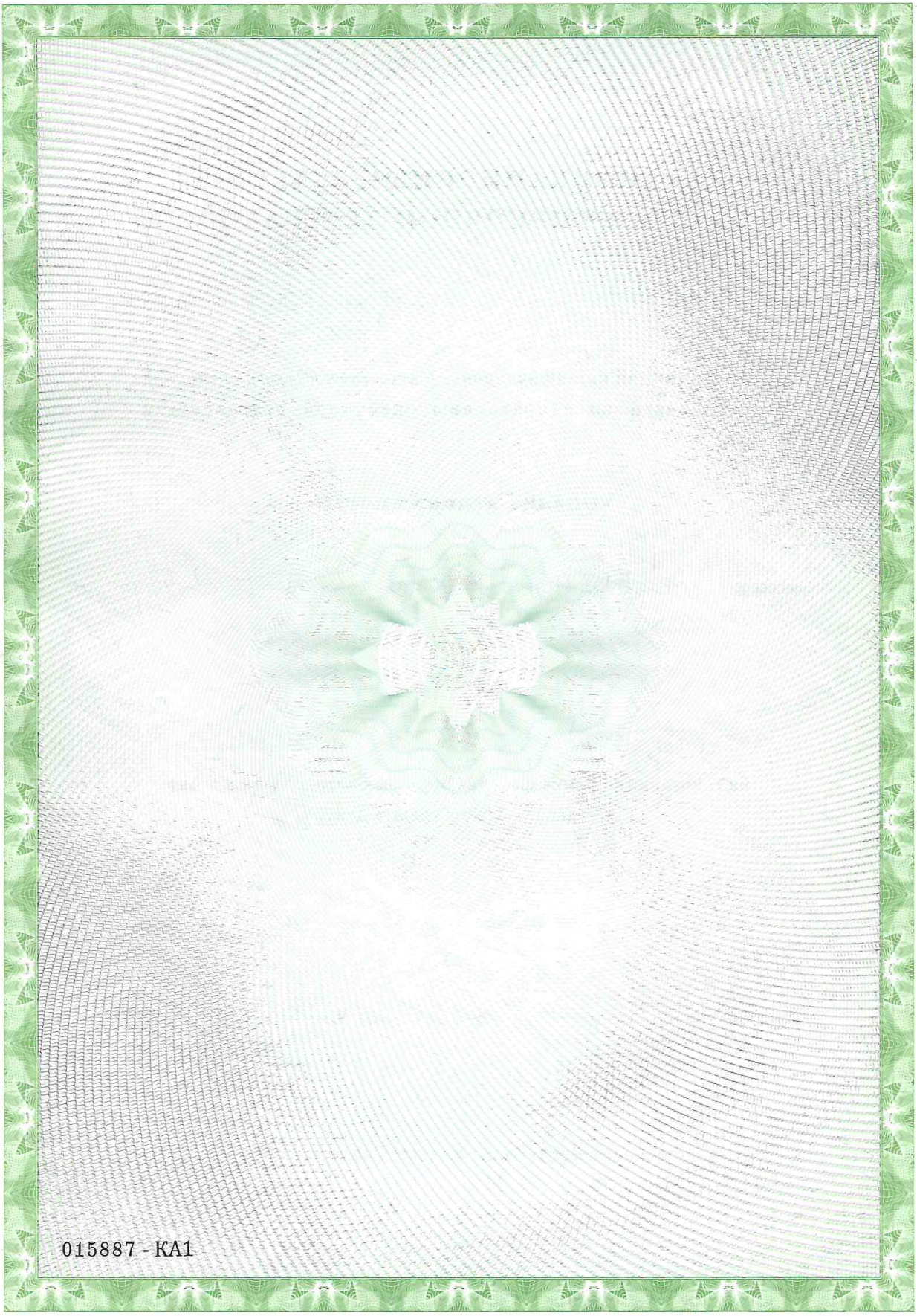
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 464.

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



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

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 получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)

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

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

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

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

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г. **Валюта страхования:** Российские рубли

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

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

Страхователь
М.П. *(подпись)*

Страховщик
М.П. *(подпись)*