



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5733

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества в составе:
- 2 единиц земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
- 2 единиц земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»

Дата оценки:

26.05.2026 г.

Дата составления отчета:

26.05.2026 г.

Казань 2026 г.

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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	54
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	75
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	76
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ	78

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №251 от 04.05.2026 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости недвижимого имущества в составе:

- 2 единиц земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище
- 2 единиц земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна.

Дата определения стоимости объекта оценки 26.05.2026 г.

Вид стоимости – справедливая стоимость.

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

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 26.05.2026г. составляет:

996 223 000 (Девятьсот девяносто шесть миллионов двести двадцать три тысячи) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	481 363 000
2	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	510 264 000
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	765	1 676 000
4	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	2 920 000
	ИТОГО		996 223 000

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

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

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

Оценщик

 И.П.Носова

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Недвижимое имущество в составе: 1) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 2) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 3) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна; 4) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна.
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): Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость Предпосылки стоимости – стандартные рыночные (при наиболее эффективном использовании). Основания для установления предпосылок: Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено, что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость». Справедливая стоимость объекта оценки определяется в отчете как иная расчетная величина. Иные расчетные величины: справедливая стоимость объекта оценки

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

	(определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...»).
Дата оценки	26.05.2026.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 26.05.2026.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписки из ЕГРН
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления технического задания не установлено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
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 (с изменениями на 14.02.2024 г.) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями на 14.04.2022 г.). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2.1 Основные факты и выводы

Основание проведения оценки	Договор №ПФИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «Контраст» и ТЗ №251 от 04.05.2026г. к договору
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 2) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище; 3) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна; 4) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна.
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 лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	26.05.2026
Дата составления отчета	26.05.2026

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Справедливая стоимость с учетом округления, руб
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	1,00
Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	не применялся	481 363 000	не применялся	481 363 000
Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	не применялся	510 263 731	не применялся	510 264 000
Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное	765	не применялся	1 676 115	не применялся	1 676 000

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Справедливая стоимость с учетом округления, руб
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище					
Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	не применялся	2 919 624	не применялся	2 920 000

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 26.05.2026г. составляет:

996 223 000 (Девятьсот девяносто шесть миллионов двести двадцать три тысячи) рублей

Таблица 2.3 Итоговая стоимость объекта оценки

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	481 363 000
2	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	510 264 000
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	765	1 676 000
4	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	2 920 000
	ИТОГО		996 223 000

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объектов 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 оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров 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 проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

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

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

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 объект оценки свободен от любых обременений.

11. Согласно ТЗ, Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г.
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 2, оф. 4
Оценщик, работающий по трудовому договору	
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» № 039003-1 от 19.06.2024 г., действующий до 19.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2876049513 от 03.09.2025г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2025г. по 01.10.2026г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrast.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2966147026 на страховую сумму в размере 2 000 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2026 г. по 25.03.2027 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

7. Объектами оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества.

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

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

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

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

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

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует

понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4.2 Прочие допущения

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

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

3. 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.

4. 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 Объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.

5. 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.

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

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

8. 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.

9. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов 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.

10. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

15. Мнение Оценщика относительно справедливой 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 объектов.

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов 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.

4.3 Ограничения оценки

Согласно Техническому заданию, Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1 Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

5.2 Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

5.3 Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

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

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

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

5.4 Обоснование применения стандартов

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

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Недвижимое имущество в составе:

1) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище;

2) Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище;

3) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна;

4) Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна.

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

- Выписка из Единого от 24.03.2026г.
- Выписка из Единого от 23.03.2026г.
- Выписка из Единого от 09.04.2026г.
- Выписка из Единого от 09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://nspd.gov.ru/map>
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

7.2 Сведения об объектах оценки

Таблица 7.1. Общие сведения об объектах оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Права на земельный участок	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование е
1	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	общая долевая собственность	16:24:050801:3198	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
2	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	общая долевая собственность	16:24:050801:3199	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
3	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	765	общая долевая собственность	16:24:160304:989	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки
4	Земельный участок, кадастровый №16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	общая долевая собственность	16:24:160304:990	земли населенных пунктов	размещение домов индивидуальной жилой застройки

Таблица 7.2 Имущественные права на объекты оценки

Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность
Субъект права	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)	Ограничения (обременения): Доверительное управление
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН 4 шт.
<i>Реквизиты юридического лица</i>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «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. Наличие или отсутствие сведений о балансовой стоимости на результат расчёта справедливой стоимости влияния не оказывает

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

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

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

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

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

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

Обременения/ограничения:

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

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

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Войти

недвижимости	
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	26.11.2025
Кадастровый номер	16:24:050801:3198
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна Развернуть
Площадь уточненная	856 723 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	0 руб.

Легенда

nspsd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Войти

недвижимости	
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	26.11.2025
Кадастровый номер	16:24:050801:3199
Кадастровый квартал	16:24:050801
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна Свернуть
Площадь уточненная	916 251 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Размещение домов индивидуальной жилой застройки
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	0 руб.

Легенда

The image displays two screenshots of the NSPD Geoportal website (nspd.gov.ru). Both screenshots show the same left-hand sidebar with property details for a land plot. The right-hand side of the screenshots shows a map of the plot area with various colored overlays and a legend at the bottom.

Скриншот 1 (верхний):

- Вид объекта недвижимости: Земельный участок
- Вид земельного участка: Землепользование
- Дата присвоения: 26.11.2025
- Кадастровый номер: 16:24:160304:989
- Кадастровый квартал: 16:24:160304
- Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбиче [Развернуть](#)
- Площадь уточненная: 765 кв. м
- Площадь декларированная: -
- Площадь: -
- Статус: Учетный
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: Размещение домов индивидуальной жилой застройки
- Форма собственности: Частная

Скриншот 2 (нижний):

- Вид объекта недвижимости: Земельный участок
- Вид земельного участка: Землепользование
- Дата присвоения: 26.11.2025
- Кадастровый номер: 16:24:160304:990
- Кадастровый квартал: 16:24:160304
- Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбиче [Свернуть](#)
- Площадь уточненная: 1 434 кв. м
- Площадь декларированная: -
- Площадь: -
- Статус: Учетный
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Вид разрешенного использования: Размещение домов индивидуальной жилой застройки
- Форма собственности: Частная
- Кадастровая: 0 руб.

7.3 Характеристика местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки

Схема расположения земельных участков кад.№ 16:24:160304:989 и кад.№ 16:24:160304:990 в Лаишевском муниципальном районе

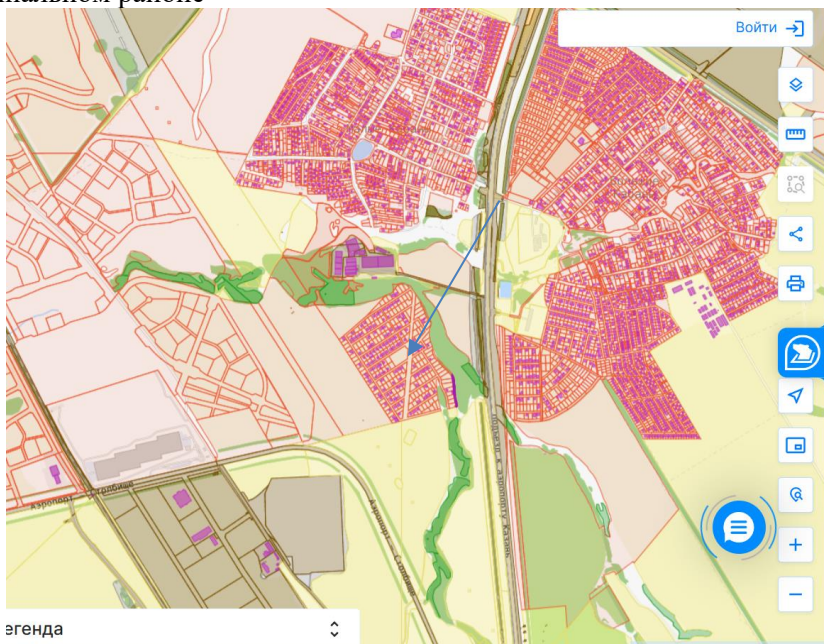
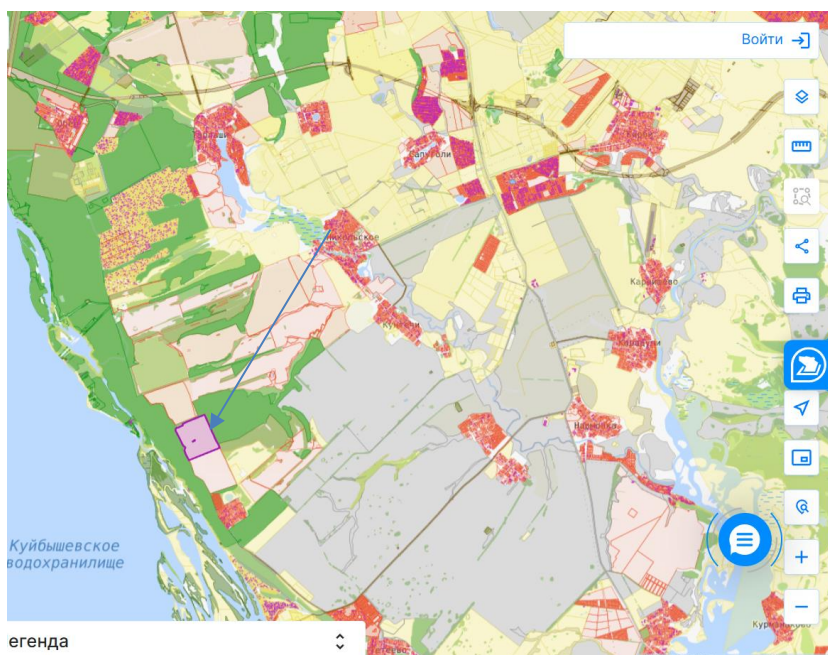


Схема расположения земельных участков кад.№ 16:24:050801:3198 и кад.№ 16:24:050801:3199 в Лаишевском муниципальном районе



7.4. Осмотр объекта оценки.

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

Оценка проводится без проведения осмотра на основании фотоматериалов, предоставленных Заказчиком. Оценка проведена с допущением, что с даты последнего осмотра до даты оценки в отношении объекта оценки не произошло каких-либо изменений, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Фотографии представлены в Приложении к отчету.

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

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

В соответствии с п.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».

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

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

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

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

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

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

Состояние и перспективы российской экономики

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

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

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

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

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

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

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

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

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

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

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

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

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

Источники:

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

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

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

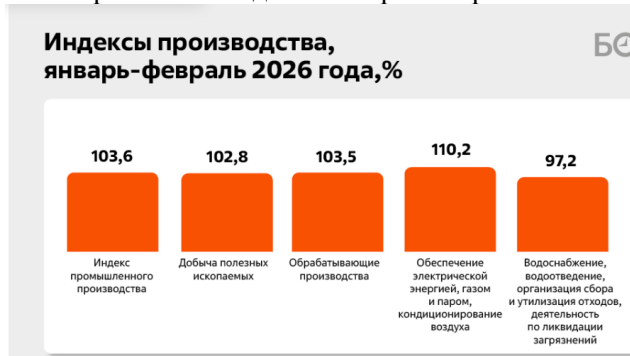
Промышленность России показала минус 0,8% за январь – февраль, 44 региона в «красной» зоне. Татарстан на этом фоне выглядит молодцом — плюс 3,6%. Казалось бы, наша республика вновь доказала свой статус локомотива: промышленность в плюсе, стройка не падает, а зарплаты растут быстрее, чем у соседей.

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

субъектах. Татарстан на этом фоне демонстрирует рост показателя развития промышленности, однако динамика не самая лучшая в стране.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В соответствии с пп. «б» п.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. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости

может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

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.³

Далее приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования (источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2025 под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия».).

Таблица 8.1 Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площади Научно-производственная деятельность – размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов Обеспечение космической деятельности – размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

² http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

³ 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>

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2) Коммунальное обслуживание – размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Предпринимательство – размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 Общественное использование объектов капитального строительства – размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен) Автомобильный транспорт – размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной жилой застройки – размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений	2.5-2.7.1

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			дома. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) – размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установление санитарной зоны. Хранение автотранспорта – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства – размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек Земельные участки для размещения объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки – размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардные); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома Земельные участки для размещения объектов для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – размещение жилого дома, указанного в описании вида	2.1-2.3, 2.1.1, 2.7

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных Земельные участки для размещения объектов блокированной жилой застройки – размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха Обслуживание жилой застройки – размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не требует установления санитарной зоны	
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	Отдых (рекреация) – обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 Земельные участки, предназначенные для деятельности по особой охране и изучению природы, охраны природных территорий, сохранения и репродукции редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов, а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта Санитарная деятельность – размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей Историко-культурная деятельность – сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории	5.0, 9.0-9.3, 9.1.1, 9.2.1

№ п/п	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			культуры), в том числе: объектов археологического наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земельные участки под ИЖС.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

Анализ рынка объектов оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объектов оценки, представлен в таблицах ниже.

Таблица 8.2 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку большой площадью:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	462 531	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlSVdhRFAVXNFWFJjNFJJj9vT_d3T8AAAA
Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	147 594	110 000 000	745	Продаётся земельный участок площадью 14,76 га Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Сингели Кадастровый номер участка: 16:24:190502:3660 Идеально подходит для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)Преимущества земельного участка:- Имеется ГПЗУ, ППТ(на 2-ой фотографии)- Карта План. - Все необходимые коммуникации находятся в непосредственной близости - Отличный вид на живописную реку Мёша - Прекрасное место для отдыха всей семьёй и комфортного проживания вдали от городской суетыПриглашаем ознакомиться с участком и задать интересующие вас вопросы!Продажа от Юр. Лица! По вопросам приобретения обращайтесь по телефону!	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/321345628/?context=4.bbyctiSDYQE.kca-euO1zvCHclazLjO8RsbNupDfJ-svsMWdYFC8hGEldGfaj39hM2LZzax0mxPolQQ70abGyBY2Zw&mlSearchSessionGuid=ab0611f420f9ed69e7f08cc2ca89fe15
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск. Кад.№16:24:050801:344	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlR6d0ltMEIYbWdvUk9NIjt985o5lZ8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700	33 000 000	707	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализацией	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_442_ga_izhs_246797675?context=H4sIAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	30 200	78 522 600	2 600	Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:2135 (от Собственника) Категория земель: земли населенных пунктов; Ври: размещение домов индивидуальной жилой застройки; Земельный участок расположен недалеко от озера. Кроме того имеется ряд участков граничащих с данным участком	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_302_ga_izhs_8074629952?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlHRVhOmMmR3WTd1RnpMTGE4Ijt9g6uF0j8AAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение, с. Тетеево	285 000	700 000 000	2 456	Выставлен участок на продажу, находящийся по адресу село Тетеево, Нармонское сельское поселение, Лаишевский район, Республика Татарстан (Татарстан). Участок 28.5 гектаров. Вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка- Индивидуальное Жилищное Строительство (ИЖС). Имеется план планировки участка Участки на продажу закрашены красным цветом. При более детальном рассмотрении прикладывается сам файл плана планировки и видеозаписи с дронов.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_285_ga_izhs_7567281133?context=H4sIAAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnhbfBw9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlGOG1Zc2N6YnA5YWVzTHBFj9j3j18fz8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский	20 000	10 000 000	500	Продаётся земельный участок площадью 2 Га (ИЖС) 🏡🏡🏡	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7870432927?context=H4sIAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
р-н, Куюковское сельское поселение				📍 Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район, Куюковское сельское поселение, живописный берег Куйбышевского водохранилища в уютном заливе реки Мёша.☞ А ещё совсем рядом — планируемый курорт премиум-класса «Казань Марина», открытие которого запланировано на 2028 год, расстояние всего 15-20 минут. Почему именно этот участок?✓ Возможность построить свою мечту: просторную усадьбу или комфортабельную дачу.✓ Отличный вариант для коммерческого развития: организация собственного бизнеса, экологический курорт, база отдыха.✓ Без посредников — продажа напрямую от владельца.✓ Удобная форма оплаты: возможна рассрочка платежа. ✓ Профессиональное юридическое сопровождение вашей сделки.☞ Здесь вы насладитесь свежим воздухом, тихими пейзажами Это идеальное решение для тех, кто ищет стабильность и доходность своего актива.	AAAAAA wE AMD YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJyYVQyOFRHV0Ffa2F5dTZKljt9X 7K j8AAAA
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	10 000	16 500 000	1 650	Один гектар, первая линия	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_3578073083?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJxQncyOUZ6SzZrWDRzbWkxIj9Rq96IT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	64 000	35 000 000	547	Участок ИЖС, для инвестора . Участок находится в Державино. 6,4 гектара. Лаишевский район республика Татарстан- одно из самых перспективных направлений для строительства коттеджного посёлка. Цены в этом направлении только растут. Рядом живописное озеро , лес. Коммуникации рядом , на участок не заехали . Асфальтовая дорога . также рассматриваю обмен на недвижимость	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_izhs_8027982053?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJxQncyOUZ6SzZrWDRzbWkxIj9Rq96IT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	70 000	49 000 000	700	Участок 7 га (ИЖС) в живописном месте, окружённом лесом ♦ Идеальное расположение и удобный подъезд: федеральная трасса Р239, 10 мин до магистрали М-12 ✓ Продажа без посредников - инвестиционно выгодные условия ✓ Растущий спрос на землю рядом с Казанью и Камским водохранилищем ✓ Близость (расстояние 15-20 минут) к будущему курорту премиум-класса «Казань Марина» (запуск 2028 г.) повышает привлекательность для туризма и коммерческих проектов. Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. Электричество подведено! Участки по 10 соток	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_izhs_7678860456?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJxQncyOUZ6SzZrWDRzbWkxIj9Rq96IT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	50000	40 000 000	800	Участок 5 га категории ИЖС в живописном месте, окружённом лесом. Идеальное расположение обеспечивает удобный доступ ко всем необходимым объектам инфраструктуры и природным достопримечательностям: - Удобный подъезд по федеральной трассе Р239- Всего лишь 10 минут езды от трассы М-12- За 30 минут можно добраться до РКБ- До города Лаишево всего 15 минут пути- Любителям водных видов отдыха понравится близость Камского моря — всего 20 минут дороги- А ещё совсем рядом планируемый курорт премиум-класса «Казань Марина», открытие которого запланировано на 2028 год, расстояние всего 15-20 минут. 📍 Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. Электричество подведено! Участки по 10 соток Развитая инфраструктура, рядом в Пелёво: школа, детский садик, дом культуры, ФАП, пожарная часть, магазины, детские и спортивные площадки, мечеть. ✓ Продажа без посредников (цены ниже) ✓ Рассрочка	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_7998077126?context=H4sIAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJxQncyOUZ6SzZrWDRzbWkxIj9Rq96IT8AAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
				✓ Юридическое сопровождение Цена на земельные участки постоянно растёт. Сегодняшние условия уже завтра могут быть недоступны. Успейте зафиксировать цену сейчас!	
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение, с. Пелёво	10 000	9 000 000	900	Участок 100 сот. (ИЖС) в живописном месте, окружённом лесом с удобным расположением и подъездом: - федеральная трасса Р239, 10 мин до магистрали М-12-рядом с Лаишево ✓ Продажа без посредников - инвестиционно-выгодные условия ✓ Растущий спрос на землю рядом с Казанью и Камским водохранилищем ✓ Близость (расстояние 15-20 минут) к будущему курорту премиум-класса «Казань Марина» (запуск 2028 г.) повышает привлекательность для туризма и коммерческих проектов ☎ ПОЗВОНИТЕ или НАПИШИТЕ нам, предложим Вам лучшие условия! Преимущества локации: ● За 30 минут можно добраться до РКБ ● Близость Камского моря - 20 минут ● До города Лаишево всего 15 минут пути ● Природное окружение - леса, открытые пространства, экологическая среда ● Внутри самого посёлка центральная дорога покрыта щебёнкой. электричество подведено! участки по 10 соток Продаются земельные участки в жилом поселке "Бобровая заводь "	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_7934419664?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjxQncyOUZ6S2ZrWDRzbWkxIjE9Rq96IT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Среднедевотовское сельское поселение	125 600	74 800 000	596	Участки расположены на берегу нескольких искусственных прудов ,в окружении леса около села Среднее Девотово. Поселок находится в живописном месте, в Лаишевском районе, республики Татарстан, в 50 минутах (57км) езды от Казани. Все участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) . Территория поселка уже полностью ограждена и находится под круглосуточной охраной . Свежий воздух , красивые пруды , прекрасный лес и достаточная удаленность позволят Вам отдохнуть от городской суеты и насладиться уединением в тихом и спокойном месте . В наличии различные варианты . Продаются по несколько участков . К участкам подведено электричество, асфальтовая и защебенена дорога, освещение МОП , газ в 150 метрах от участка.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1256_ga_izhs_1140819018?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIj6NmR2cTlRZDJ3cWVRVGREljb2VudDhlT8AAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, территория Восточное Лаишево	100 000	85 000 000	850	Участок 10 га (ИЖС) в г. Лаишево - идеальное предложение для инвестирования! ● Расположенный всего в 2.4 км от перспективной будущей курортной зоны Казань Марина, участок представляет собой отличную площадку для реализации проектов премиум-класса рядом с живописными берегами реки Камы. Район станет международным рекреационным комплексом с круглогодичным отдыхом и развлечениями. ПРЕИМУЩЕСТВА: - Возможность строительства коттеджного поселка, туристических объектов класса люкс. - Потрясающие природные пейзажи с лесом и комфортом природы. - Отличная транспортная доступность до центра Казани и аэропорта. - Планируемый современный водный причал на 300 судов. Статус ИЖС, готовность к застройке, продажа владельцем без комиссии. ● Инвестиции: - Жилой комплекс премиум-класса с развитой инфраструктурой. - База отдыха с услугами экотуризма и активным отдыхом. - Клуб яхтсменов с собственной маринной. - Семейный эко-отель с детскими развлекательными зонами.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_7966140826?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIjWc0t2NzRPZ1lxEGJEV1h3IjE9XvzObj8AAAA
Татарстан респ., Лаишевский район, Столбищенское с/пос, Столбище село	128 000	260 000 000	2 031	Продается земельный участок ИЖС в 5 минутах от Казани! Идеальное предложение для застройщиков и инвесторов — участок в 5 минутах от города в живописном месте, идеально подходящий для строительства коттеджного	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/318822986/?context=4.KkdLrjT6YtU.XCaeZDh37S1UHH_74uePyqAqNTMP_imYyOtiZVHOGx0DweHP7pTFW

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
				поселка.**Преимущества участка:** - **Ровный рельеф, без обременений и нюансов** - **Все коммуникации уже подведены** - **Технические условия и согласования с органами получены** - **Примерный план межевания прилагается, можем провести межевание самостоятельно** - **Удобные подъездные пути, асфальт до участка** - **В шаговой доступности — живописное озеро, лес** **Почему это выгодно?* - Участок расположен всего в 5 минутах езды от Казани — отличная транспортная доступность! - Перспективное направление для развития коттеджного поселка — аналоги от 550 тыс за сотку, высокий спрос на загородную недвижимость вблизи города. - Готовый пакет документов — выходите на сделку быстро и без лишних хлопот. **Успейте приобрести участок в одном из самых привлекательных мест для инвестиций!** Подробную информацию, план межевания и консультацию предоставим по запросу. Звоните и бронируйте просмотр уже сегодня!	zY08kdJPtmib5jFFeie77M2kfsQ8&mlSearchSessionGuid=63fc7d5670be1b972ee5b26349e1c873
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Нармонское сельское поселение	3 000 000	1 500 000 000	500	Продается массив земельных участков в Нармонском сельском поселении Лаишевского района. Объекты расположены в 13,5 км от платной трассы М-12. Вид разрешенного использования: для жилищного строительства. В массив входит 17 размежеванных участков с кадастровыми номерами: 16:24:220501:336 16:24:220501:327 16:24:220501:323 16:24:220501:335 16:24:220501:329 16:24:220501:333 16:24:220501:325 16:24:220501:331 16:24:220501:322 16:24:220501:328 16:24:220501:332 16:24:220501:321 16:24:220501:334 16:24:220501:326 16:24:220501:324 16:24:220501:330 16:24:220501:312	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_300_ga_izhs_7941211674?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI3Y3U5d3pCOEc1Z1c1VnVDIjI9KxCFfz8AAAAA

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку больших размеров составил от 500 до 2031 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

Таблица 8.3 Сведения о продаже сопоставимых земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку небольшой площадью:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вашурова	1 000	5 790 000	5 790	Продаю участок Ижс 10 соток в КП Олимпия (Сады Авион) Участок ровный правильной формы 25 на 40 Газ, электричество Все документы на руках, быстрый выход на сделку Звоните	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8013249428?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjI3Y3U5d3pCOEc1Z1c1VnVDIjI9KxCFfz8AAAAA

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	1 000	5 799 000	5 799	Участок ровный ,на возвышенности. на продажу или продажу с подрядом на строительство дома. Есть на въезде посёлка под коммерцию или магазин .	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3867984960?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZF6ZDMxIjI9uIg8pD8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Славная, з/у 10	1 001	5 550 000	5 544	КП Олимпия, Малые Кабаны, Лаишевский район Земельный участок 10сот. 16:24:160304:725 Все подробно в коротком видеообзоре рассказал по ссылке.Дороги асфальт, газ, электричество.ГПЗУ, уведомление о начале строительства получены.До Казани (РКБ около 15 минут).Ближайшие школа и садики - в Малых и Больших кабанах.Также новый лицей и дет.сад «Айтишка» в пос.Усады.Есть и другие участки в этом же КП. Популярный у граждан, очень быстро застроился за 3 года.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8095060501?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AOD_YToxOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Сергея Есенина, з/у 9	1 173	6 451 500	5 500	Продается участок в КП Олимпия , газ , электричество и асфальтированная дорога. Кадастровый номер 16:24:160304:702	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_7506898333?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZF6ZDMxIjI9uIg8pD8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Мусы Джалиля, 10	1 000	6 200 000	6 200	Новый коттеджный посёлок Олимпия.ул. М.Джалиля Участки ровные, прямоугольной формы, 10 соток (для индивидуального жилищного строительства):- газ вдоль участка- электричество, столбы вдоль участка, установлены счетчики- вода (необходимо будет бурить скважину)- асфальтированная дорога до каждого участкаДокументы к сделке готовы, арестов и обременений нет, 1 собственник.Поможем оформить ипотеку на покупку участка и на строительство, ставка 6%. Можно без первоначального взноса. Участки продаются без подряда.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7846222372?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZF6ZDMxIjI9uIg8pD8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Галимзяна Хусаинова	1 170	6 451 500	5 514	Продается участок в КП Олимпия , газ , электричество и асфальтированная дорога. Кадастровый номер 16:24:160304:702	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot_izhs_7506898333?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZF6ZDMxIjI9uIg8pD8AAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Абдуллы Алиша	1 000	7 090 000	7 090	ИЖС, асфальт, ровный участок	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_7908013768?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFBW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZF6ZDMxIjI9uIg8pD8AAAAA

Таким образом, диапазон цен предложений по продаже земельных участков в Лаишевском районе Республики Татарстан под жилую застройку небольших размеров составил от 5500 до 7090 руб./кв.м. Отметим, что данные стоимости приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

8.4 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

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

На спрос и цены **земельных участков** влияют следующие ценообразующие факторы:

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

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

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2% 23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8% 21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3% 27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1% 19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5% 25,1%

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

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

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

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

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

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить

многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

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

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (менее 10 лет)
объект оценки	собственность	1,00	1,12	1,25
	долгосрочная аренда	0,89	1,00	1,11
	краткосрочная аренда (менее 10 лет)	0,80	0,90	1,00

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

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости за 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др.

Интервал значений может применяться на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2025 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Земельные участки под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,82	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,62	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,55
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,84	0,83	0,86
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,73	0,77
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,59	0,66
Прочие населенные пункты	0,52	0,48	0,55

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

По словам Лейфера Л.А. (автора и научного руководителя проекта Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристик, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2025 г.): «классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования с точки зрения формирования пакета корректирующих коэффициентов при индивидуальной оценке земельных участков не совсем удобна. Поэтому основываясь на опыте оценки земельных участков, мы приняли за основу несколько иную классификацию, в большей степени отвечающую процессу ценообразования на рынке земель» «Поэтому исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в таблице».

5) Вид разрешенного использования. Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования. Вид разрешенного использования может подразумевать возведение строений, посадку растительности и полевые работы, всё это требует соответствия качества почв и особенностей рельефа существующим стандартам. Оттого эти критерии не могут не влиять на оценку территории.

Корректировка на вид разрешенного использования для земельных участков может вноситься в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 311. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,62	1,34	1,72	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,62	1,00	0,82	1,06	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,75	1,21	1,00	1,29	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,58	0,94	0,78	1,00	1,60
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,63	1,00

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

Интервал значений может составлять, согласно Справочника оценщика недвижимости-2025 Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2025 г.:

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,29x^{-0,16}$	$y = 1,31x^{-0,18}$	$y = 1,26x^{-0,14}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,21}$	$y = 1,24x^{-0,12}$

7) Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с 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 может приниматься на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.04.2026 г.⁴

Ассоциация
Статриелт
некоммерческая организация

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

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

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

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

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

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типовых для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопываемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,73	0,92	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,20	1,11
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

Внешние факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

1. Политические факторы: социально-экономическая направленность правительства; политика правительства, создание и использование правовой базы для функционирования рынка недвижимости; государственная политика регулирования развития промышленности, отраслей народного хозяйства, приватизации, налогообложения, социальной защиты и обеспечения населения, безопасности жизнедеятельности и экологии; наличие чрезвычайных факторов в регионах (наводнения, землетрясения, военные действия и др.).

2. Экономические факторы: темпы роста валового национального продукта; кредитно-денежные отношения, ипотека, залоговые отношения; темпы инфляции; доходы населения и покупательная способность; деловая активность и занятость населения; ценовая политика; налогообложение; наличие предприятий стройиндустрии и строительных организаций.

3. Социально-культурные факторы: структуризация населения по социальному составу, потребительским качествам, уровню доходов, обеспеченности жильем, социальными, культурными, общественными и бытовыми услугами; культурные, национальные традиции; уровень образования.

4. Демографические факторы: численность и прирост населения; уровни рождаемости и смертности; плотность населения; миграционная политика; продолжительность жизни; половозрастной состав; наличие трудовых ресурсов, их качество; национальный состав; семейный состав; территориальное размещение населения.

5. Природно-географические факторы: климат; рельеф, ландшафт; природные условия; экологическая обстановка; наличие топливно-энергетических ресурсов; возможность стихийных бедствий.

6. Научно-технические факторы: уровень развития проектирования и наличие проектных организаций; уровень архитектурно-планировочных решений, применяемых в регионе; наличие предприятий промисудстрии, строительных организаций, материально-технических и топливно-энергетических ресурсов, транспортной инфраструктуры; состояние систем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения.

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

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

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).

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnkh-uchastkov/3880-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-na-01-10-2025-goda>

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.

2. Тип: незастроенные земельные участки под 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.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р-т	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	4	3	4	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	9	5	4	5	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	8	23	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	25	17	14	17	25

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 2-8 месяцев, при среднем значении 4 месяца.
2. Степень ликвидности объектов оценки - средняя.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Этап 4. Изучение функции экономической целесообразности. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного

из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в условиях экономических условий, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитуется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

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

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

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

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объектов, окружение, их правовой режим, физические характеристики, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под жилую застройку.

В соответствии с НЭИ участки с кад.№ 16:24:160304:989 и 16:24:160304:990 относятся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

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

10.1 Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 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 (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10.2 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.

Как правило, при оценке *рыночной стоимости земельных участков* используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,

- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На *сравнительном подходе* основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На *доходном подходе* основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости.

В соответствии с ФСО №7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по

которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.

Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено лишь несколько предложений о продаже аналогичных объектов, что недостаточно для построения регрессионной модели.

В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования.

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков).

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод применим для оценки объектов оценки, так как соответствует принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
 - соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, Объект оценки – свободный от застройки земельный участок. Метод не соответствует принципам оценки, условия применения метода не соблюдаются.

10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Объектами оценки являются свободные земельные участки, сведениями о потенциальной застройке земельных участков Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Данный метод не применим для оценки объектов оценки, т.к. рынок аренды земельных участков не развит (как правило, в аренду сдаются участки, находящиеся в государственной собственности по ставкам, рассчитанным в процентах от кадастровой стоимости).

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка оценка стоимости земельных участков путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Оцениваемый участок представляет собой свободный от застройки земельный участок. Предположения о возможности разделения участка, а также сноса существующего строения не имеет обоснования, в связи с чем, применять метод предполагаемого использования нецелесообразно. Кроме того, возможное построение инвестиционного плана по дальнейшему развитию участка приведет к тому, что в результате будет определена не рыночная стоимость, а инвестиционная, обусловленная множеством субъективных и теоретических предположений, что приведет к искажению итоговой величины полученной стоимости. Таким образом, данный метод не применим для объектов оценки.

В рамках данной работы для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик принял решение об отказе от использования доходного подхода в связи с нарушением принципа

ожидания выгод, на котором он основывается.

10.2.3 Затратный подход: обоснование использования

В соответствии с ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Данный подход в чистом виде не применим к земельным участкам, однако элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений, расположенных на земельном участке, используются в методе остатка и методе выделения.

Передаточные устройства оцениваются затратным подходом.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила 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. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

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

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

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I 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 рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность 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 объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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.

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

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

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

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

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

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

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

- расположены сопоставимо с объектами оценки;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: с учетом типичного срока экспозиции.

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

Таблица 11.1 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №1-2

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
1	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	462 531	400 000 000	865	Продается массив земельных участков в Рождественском сельском поселении Лаишевского района. Участки находятся в 15,5 км от платной трассы М-12, напротив деревни Дятлово. По границе участка расположена ЛЭП. Вид разрешенного использования: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. В массив входит 8 земельных участков с кадастровыми номерами: 16:24:190501:1232 16:24:190501:1228 16:24:190501:1226 16:24:190501:1229 16:24:190501:1230 16:24:190501:1231 16:24:190501:1233 16:24:190501:1237	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9aXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFwFJjNFJJjt9vT_d3T8AAAA
2	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	147 594	110 000 000	745	Продаётся земельный участок площадью 14,76 га Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Сингели Кадастровый номер участка: 16:24:190502:3660 Идеально подходит для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)Преимущества земельного участка:- Имеется ГПЗУ, ППТ(на 2-ой фотографии)- Карта План. - Все необходимые коммуникации находятся в непосредственной близости - Отличный вид на живописную реку Мёша - Прекрасное место для отдыха всей семьёй и комфортного проживания вдали от городской суетыПриглашаем ознакомиться с участком и задать интересующие вас вопросы!Продажа от Юр. Лица! По вопросам приобретения обращайтесь по телефону!	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/321345628/?context=4.bbtyctSDYQE.kca-euO1zvCHclazLjO8RsbNupDfJ-svsMwDYFC8hGEIdQfaj39hM2LZzax0mxPolQQ70abGybY2Zw&mlSearchSessionGid=ab0611f420f9ed69e7f08cc2ca89fe15
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.	49 774	44 600 000	896	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск. Кад.№16:24:050801:344	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9aXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFwFJjNFJJjt9vT_d3T8AAAA

Таблица 11.2 Сведения об объектах-аналогах для объектов оценки №3-4

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
1	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вавурова	1 000	5 790 000	5 790	Продаю участок Ижс 10 соток в КП Олимпия (Сады Авион) Участок ровный правильной формы 25 на 40 Газ, электричество Все документы на руках, быстрый выход на сделку Звоните	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8013249428?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9aXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFwFJjNFJJjt9vT_d3T8AAAA
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	1 000	5 799 000	5 799	Участок ровный ,на возвышенности. на продажу или продажу с подрядом на строительство дома. Есть на въезде посёлка под коммерцию или магазин .	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3867984960?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9aXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFwFJjNFJJjt9vT_d3T8AAAA
3	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский,	1 001	5 550 000	5 544	КП Олимпия, Малые Кабаны, Лаишевский район Земельный участок 10сот. 16:24:160304:725 Все подробно в коротком видеообзоре рассказал по ссылке.Дороги асфальт, газ, электричество.ГПЗУ, уведомление о начале	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_8095060501?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYyBwY9aXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFwFJjNFJJjt9vT_d3T8AAAA

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст	Источник информации
	с.п. Столбищенское, с Столбище, ул Славная, з/у 10				строительства получены.До Казани (РКБ около 15 минут).Ближайшие школа и садики - в Малых и Больших кабахах.Также новый лицей и дет.сад «Айтишка» в пос.Усады.Есть и другие участки в этом же КП. Популярный у граждан, очень быстро застроен за 3 года.	OjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с Столбище, ул Сергея Есенина, з/у 9	1 173	6 451 500	5 500	Продается участок в КП Олимпия , газ , электричество и асфальтированная дорога. Кадастровый номер 16:24:160304:702	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot._izhs_7506898333?context=H4slAAAAAAAA wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2oxOiJ4IjtzOjE2OiJubE4lSGM0cmQ4ZXF6ZDMxIjt9Ilg8pD8AAAA

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

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

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

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

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

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

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

4. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

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

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

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

В математической статистике показано, что допустимые значения коэффициента вариации не должны превышать 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, непригодным для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости подбора других аналогов.

5. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

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

Ввиду того, что количество ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости велико, разброс стоимости зачастую может быть существенным. Объекты-аналоги, полностью сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам, отсутствуют, в связи с чем значение суммарной корректировки (модуль частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов может составлять более 30%.

Расчет стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблицах ниже.

Расчет и обоснование корректировок для объектов оценки

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

Таблица 362. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	10,2%	23,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	8,8%	21,0%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	12,3%	27,8%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	8,1%	19,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,5%	25,1%

Таблица 361. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,7%	15,8%	17,5%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	14,9%	14,0%	15,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	20,0%	18,7%	21,4%
4. Земельные участки под жилую застройку	13,9%	12,6%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,1%	19,5%

Корректировка для объектов-аналогов принята на уровне максимального значения для земельных участков под жилую застройку -19,8% из расширенного интервала так как участки большой площадью имеют меньшую рентабельность в продаже, для земельных участков под дороги, места общего пользования в размере 19,5% из доверительного интервала, так как являются неотъемлемой частью поселков.

Дата сделки/предложения.

Размер корректировки определялся на основании исследований, проведенных Ассоциацией развития рынка недвижимости Статриелт (источник информации <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2026-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3944-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2026-goda>) с даты предложения прошло не более 8 месяцев, корректировка не применяется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Площадь.

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

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)⁹.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,29x^{-0,16}$	$y = 1,31x^{-0,18}$	$y = 1,26x^{-0,14}$
	Расширенный интервал	
	$y = 1,35x^{-0,21}$	$y = 1,24x^{-0,12}$

Таблица 11.3 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м2	856 723,00	462 531,00	147 594,00	49 774,00
поправка на площадь, коэф.	-0,12	0,93	0,81	0,71
поправка, %		-7,13	-19,03	-28,93

Таблица 11.4 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3
Площадь, м2	916 251,00	462 531,00	147 594,00	49 774,00
поправка на площадь, коэф.	-0,12	0,92	0,80	0,71
поправка, %		-7,88	-19,68	-29,50

Таблица 11.5 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Площадь, м2	765	1 000	1 000	1 001	1 173
поправка на площадь, коэф.	-0,12	1,03	1,03	1,03	1,05
поправка, %		3,27	3,27	3,28	5,26

Таблица 11.6 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Площадь, м2	1 434	1 000	1 000	1 001	1 173
поправка на площадь, коэф.	-0,12	0,96	0,96	0,96	0,98
поправка, %		-4,23	-4,23	-4,22	-2,38

Конфигурация, форма земельного участка

Корректировка определена на основании данных сайта СтатРиэлт:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.04.2026 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.04.2026 г.)				
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.				
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для 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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживание) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с изрезанной или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подпитываемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,73	0,92	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,20	1,11
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,10	1,37	1,18

Примечания:

Объекты-оценки №3,4 имеют форму не пригодную для строительства. Требуется понижающая корректировка 0,73 или -27%.

Назначение, вид разрешенного использования. Объекты оценки №3,4 - земельные участки категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, фактическое их использование - общее имущество, дороги.

В соответствии с НЭИ данный участок относится к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт». В виду отсутствия данных по «Земельным участкам общего назначения» по состоянию на 01.04.2026г. корректировка рассчитывается по данным на 01.01.2024г.

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года				
Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломощных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водной, если соответствующие запреты не установлены законодательством)				
Общее пользование водными объектами		11.1		
Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	11.2		
Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосборов, водозаборных, водопользовательских и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	11.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0		
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проходов, велодорожек и объектов велосипедной и инженерной инфраструктуры; размещения придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1		
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных стационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2		
Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	12.1		
Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (отомогиликов, мусороиспытательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)	12.2		
Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности	12.3		
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0		
Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение сельскохозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	13.1	0.02	0.04
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	13.2	0.08	0.53
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	0.07	0.33

Примечания:

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года				
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Выращивание и реализация подрастающих деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1,17	0,032	0,097
Сенокошение	Размещение машино-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1,18	0,183	0,363
Выпас сельскохозяйственных животных	Косение трав, сбор и заготовка сена	1,19	0,0003	0,0020
Жилая застройка	Выпас сельскохозяйственных животных	1,20	0,0001	0,0014
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилых домов различного вида	2,0		
	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.3, 2.5 - 2.7.1	2,1	0,18	0,45
	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек			0,31

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П$$

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

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

Таблица 11.7 Расчет стоимости объекта оценки №1

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.
Цена сделки руб.	?	400 000 000	110 000 000	44 600 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	864,81	745,29	896,05
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19,80	-19,80	-19,80
поправка, руб.		-171,23	-147,57	-177,42
с поправкой на торг, руб.		693,58	597,72	718,63
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Дата сделки	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.
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.		693,58	597,72	718,63
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Площадь, м2	856 723,00	462 531,00	147 594,00	49 774,00
Площадь, сот	8 567,23	4 625,31	1 475,94	497,74
поправка на площадь, коэф.		0,93	0,81	0,71
поправка, %		-7,13	-19,03	-28,93
поправка, руб.		-49,45	-113,72	-207,88
с поправкой, руб.		644,12	484,00	510,75
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		644	484	511
Наличие межевания	нет	нет	нет	нет
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.		644,1	484,0	510,7
Валовая коррекция, руб.		-220,7	-261,3	-385,3
Абсолютная валовая коррекция, %		26,9	38,8	48,7
Обратная величина валовой коррекции	0,083	0,037	0,026	0,021
Вес при согласовании	1,000	0,445	0,309	0,246
вклад в итоговую стоимость, руб.		286,753	149,451	125,661
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	562			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	481 363 000			

Таблица 11.8 Расчет стоимости объекта оценки №2

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.
Цена сделки руб.	?	400 000 000	110 000 000	44 600 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	864,81	745,29	896,05
Условия сделки		предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка на торг, %		-19,80	-19,80	-19,80
поправка, руб.		-171,23	-147,57	-177,42
с поправкой на торг, руб.		693,58	597,72	718,63
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Дата сделки	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение, с. Рождествено	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Рождественское, кв-л 190502, з/у 3660	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, с Никольское.
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.		693,58	597,72	718,63
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Разрешенное использование	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		693,58	597,72	718,63
Площадь, м2	916 251,00	462 531,00	147 594,00	49 774,00
Площадь, сот	9 162,51	4 625,31	1 475,94	497,74
поправка на площадь, коэф.		0,92	0,80	0,71
поправка, %		-7,88	-19,68	-29,50
поправка, руб.		-54,62	-117,61	-211,99
с поправкой, руб.		638,95	480,11	506,65
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		639	480	507
Наличие межевания	нет	нет	нет	нет
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.		639,0	480,1	506,6
Валовая коррекция, руб.		-225,9	-265,2	-389,4
Абсолютная валовая коррекция, %		27,7	39,5	49,3
Обратная величина валовой коррекции	0,082	0,036	0,025	0,020
Вес при согласовании	1,000	0,442	0,310	0,248
вклад в итоговую стоимость, руб.		282,415	148,774	125,715
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	557			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	510 263 731			

Таблица 11.9 Расчет стоимости объекта оценки №3

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н,	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п.	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
	Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вашурова	сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	Столбищенское, с Столбище, ул Славная, з/у 10	Столбищенское, с Столбище, ул Сергея Есенина, з/у 9
Площадь, кв.м	765	1 000	1 000	1 001,00	1 173,00
Цена предложения, руб.	?	5 790 000,00	5 799 000,00	5 550 000,00	6 451 500,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	5 790,00	5 799,00	5 544,46	6 331,67
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19,50	-19,50	-19,50	-19,50
поправка, руб.		-1 129,05	-1 130,81	-1 081,17	-1 234,68
с поправкой на торг, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Дата сделки	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Расположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вашурова	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с Столбище, ул Славная, з/у 10	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с Столбище, ул Сергея Есенина, з/у 9
Удаленность от областного центра, км	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Форма участка	не правильная	правильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,73	0,73	0,73	0,73
поправка, %		-27,00	-27,00	-27,00	-27,00
поправка, руб.		-1 258,46	-1 260,41	-1 205,09	-1 376,19
с поправкой, руб.		3 402,49	3 407,78	3 258,20	3 720,80
Фактическое использование	общее имущество, дороги	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка коэф-т	0,19	0,31	0,31	0,31	0,31
поправка, %		-39%	-39%	-39%	-39%
поправка, руб.		-1 317	-1 319	-1 261	-1 440
с поправкой, руб.		2 085,40	2 088,64	1 996,96	2 280,49
Площадь, кв.м	765	1 000	1 000	1 001	1 173
поправка на площадь,коэф.		1,03	1,03	1,03	1,05
поправка на площадь, %		3,27	3,27	3,28	5,26
поправка, руб.		68,13	68,23	65,48	120,03
с поправкой на площадь, руб.		2 153,52	2 156,87	2 062,44	2 400,52
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
поправка на площадь,коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		2 153,52	2 156,87	2 062,44	2 400,52
Валовая коррекция, руб.		-3 636,48	-3 642,13	-3 482,01	-3 931,15
Абсолютная валовая коррекция, %		50,15	50,15	50,17	52,15
Обратная величина валовой коррекции	0,079	0,02	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,25	0,25	0,25	0,24
вклад в итоговую стоимость, руб.		543,62	544,46	520,50	582,77
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 191				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	1 676 115				

Таблица 11.10 Расчет стоимости объекта оценки №4

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вашурова	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Славная, з/у 10	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Сергея Есенина, з/у 9
Площадь, кв.м	765	1 000	1 000	1 001,00	1 173,00
Цена предложения, руб.	?	5 790 000,00	5 799 000,00	5 550 000,00	6 451 500,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	5 790,00	5 799,00	5 544,46	6 331,67
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19,50	-19,50	-19,50	-19,50
поправка, руб.		-1 129,05	-1 130,81	-1 081,17	-1 234,68
с поправкой на торг, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Дата сделки	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Расположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Андрея Вашурова	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Авиаторов	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Славная, з/у 10	Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с. Столбище, ул. Сергея Есенина, з/у 9
Удаленность от областного центра, км	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		4 660,95	4 668,20	4 463,29	5 096,99
Форма участка	не правильная	правильная	правильная	правильная	правильная
поправка коэф-т	1,00	0,73	0,73	0,73	0,73
поправка, %		-27,00	-27,00	-27,00	-27,00
поправка, руб.		-1 258,46	-1 260,41	-1 205,09	-1 376,19
с поправкой, руб.		3 402,49	3 407,78	3 258,20	3 720,80
Фактическое использование	общее имущество, дороги	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка коэф-т	0,19	0,31	0,31	0,31	0,31
поправка, %		-39%	-39%	-39%	-39%
поправка, руб.		-1 317	-1 319	-1 261	-1 440
с поправкой, руб.		2 085,40	2 088,64	1 996,96	2 280,49
Площадь, кв.м	1 434	1 000	1 000	1 001	1 173
поправка на площадь, коэф.		0,96	0,96	0,96	0,98
поправка на площадь, %		-4,23	-4,23	-4,22	-2,38
поправка, руб.		-88,28	-88,42	-84,31	-54,32
с поправкой на площадь, руб.		1 997,12	2 000,22	1 912,65	2 226,17
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		1 997,12	2 000,22	1 912,65	2 226,17
Валовая коррекция, руб.		-3 792,88	-3 798,78	-3 631,80	-4 105,50
Абсолютная валовая коррекция, %		51,12	51,12	51,11	49,27
Обратная величина валовой коррекции	0,079	0,02	0,02	0,02	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,25	0,25	0,25	0,26
вклад в итоговую стоимость, руб.		494,60	495,37	473,79	572,05
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	2 036				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	2 919 624				

Таблица 11.11 Итоговая стоимость земельных участков:

№	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб./кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	481 363 000
2	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	510 263 731
3	Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	765	1 676 115
4	Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	2 919 624

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

В рамках настоящей оценки для расчета стоимости земельных участков использован только один подход-сравнительный его вес составляет 100%.

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

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Стоимость по подходу, округленно, руб. / вес подхода			Справедливая стоимость с учетом округления, руб
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	1,00
Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	856 723	не применялся	481 363 000	не применялся	481 363 000
Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	916 251	не применялся	510 263 731	не применялся	510 264 000
Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	765	не применялся	1 676 115	не применялся	1 676 000
Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	1 434	не применялся	2 919 624	не применялся	2 920 000

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость недвижимого имущества, по состоянию на 26.05.2026г. округленно составляет:

996 223 000 (Девятьсот девяносто шесть миллионов двести двадцать три тысячи) рублей

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3198, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 856 723 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	856 723	481 363 000
2	Земельный участок, кадастровый № 16:24:050801:3199, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 916 251 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	916 251	510 264 000
3	Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:989, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 765 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	765	1 676 000
4	Земельный участок, кадастровый № 16:24:160304:990, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование – Размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 1434 кв. м, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище	1 434	2 920 000
ИТОГО			996 223 000

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

Оценщик

 Носова И.П.

Директор ООО "КонТраст"



_____ Калимуллин Ф.М.

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://nspd.gov.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет-сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://cian.ru/ , и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	- Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/). - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А - Справочник Оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - СПб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ

Фотографии предоставлены заказчиком оценки, согласно ТЗ осмотр не проводился.

По состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют предоставленным фотографиям.

Участок №1,2



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The screenshot shows the Avito website interface. The main heading is "Участок 46,25 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных уч...". The price is listed as 400 000 000 Р. The page features a large photo of the land plot, a map showing its location in the Republic of Tatarstan, and a list of similar listings. The contact information for the seller is 8 958 723-47-53. The page also includes a sidebar with navigation links and a bottom section with related advertisements.

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4625_ga_izhs_7941892208?context=H4sIAAAAAAAAlA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlSVdhRFpaVXNFWFJjNFJJJt9vT_d3T8AAAA

Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельны...

44 600 000 Р

89 612 Р за сотку
В ипотеку от 238 522 Р/мес.
Посмотреть скидку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Гульнара
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Эквивалент: -362 кг CO₂

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

купер бизнес
Привезем заказ в удобное время
1000+ магазинов в городе Казань

СТАРТ ПРОДАЖ
МОЙ РИТМ
от 7,7 млн

Сообщения 20

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

Расположение
Республика Татарстан, Лaishevский р-н, с. Никольское Скрыть карту

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

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

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

100 тыс.Р 300 млн.Р 1000 тыс.Р

Первоначальный взнос 16 280 000 Р Срок кредита 30% 20 лет

Поиск

9:35 18.05.2026

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2YyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ5TFR6d0ltMEIYbWdvUk9NIjt985o5lz8AAAA

0 группа 1

← ⑧ ↻ kazan.clan.ru Продажа участка 1476 сот. Татарстан респ., Лаишевский район, Рождественско... 75% Спросить Алису AI

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Цан

Недвижимость в Казани > Продажа > Продажа земельных участков в Республике Татарстан > Лаишевский район
Обновлено: 30 сек. 12:44 53 просмотра, нет за сегодня

[Только на Цан](#)

Продается участок, 1 476 сот.

Татарстан респ., Лаишевский район, Рождественское с/пос. [На карте](#)

🔊 📷 📄 📑 ⚙️ 📢 Пожаловаться



3 фото

Площадь участка: 1476 сот. Статус участка: ИЖС

110 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 106 700 000 ₽ [➤](#)

Цена за сотку: 74 526 ₽/сот.

+7 917 270-81-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 134623285

ЖК «Мой Ритм»

Старт продаж: Квартиры от 7,7 млн руб.



Поиск

0 группа 1

← ⑧ ↻ kazan.clan.ru Продажа участка 1476 сот. Татарстан респ., Лаишевский район, Рождественско... 75% Спросить Алису AI

Площадь участка: 1476 сот. Статус участка: ИЖС

Продается земельный участок площадью 14,76 га

Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский район, деревня Сингели

Кадастровый номер участка: 16-24-190502-3660

Идеально подходит для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

Преимущества земельного участка:

- Имеется ГПЗУ, ППТ(н 2-ой фотографии)
- Карта План.
- Все необходимые коммуникации находятся в непосредственной близости
- Отличный вид на живописную реку Меша
- Прекрасное место для отдыха всей семьей и комфортного проживания вдали от городской суеты

Приглашаем ознакомиться с участком и задать интересующие вас вопросы!

Продажа от Юр. Лица!

По вопросам приобретения обращайтесь по телефону!

[Свернуть](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Ещё продаете?](#) [Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

110 000 000 ₽ [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 106 700 000 ₽ [➤](#)

Цена за сотку: 74 526 ₽/сот.

+7 917 270-81-99

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

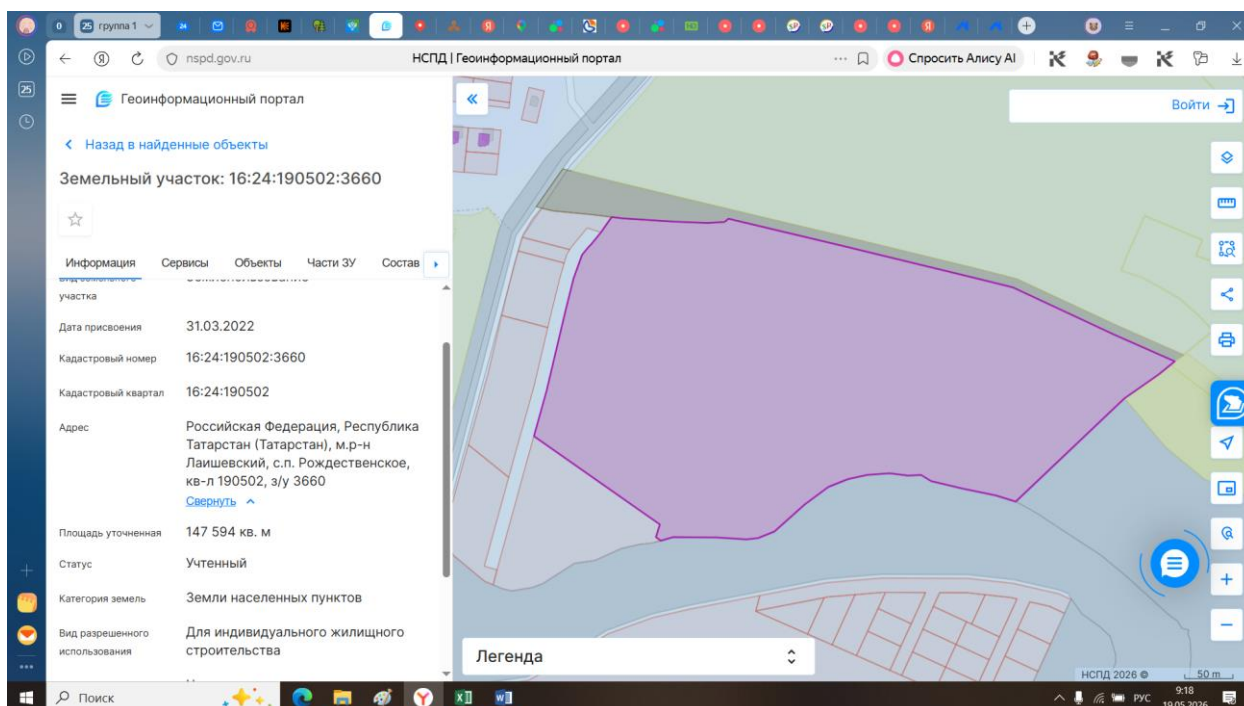
СОБСТВЕННИК
ID 134623285

ЖК «Мой Ритм»

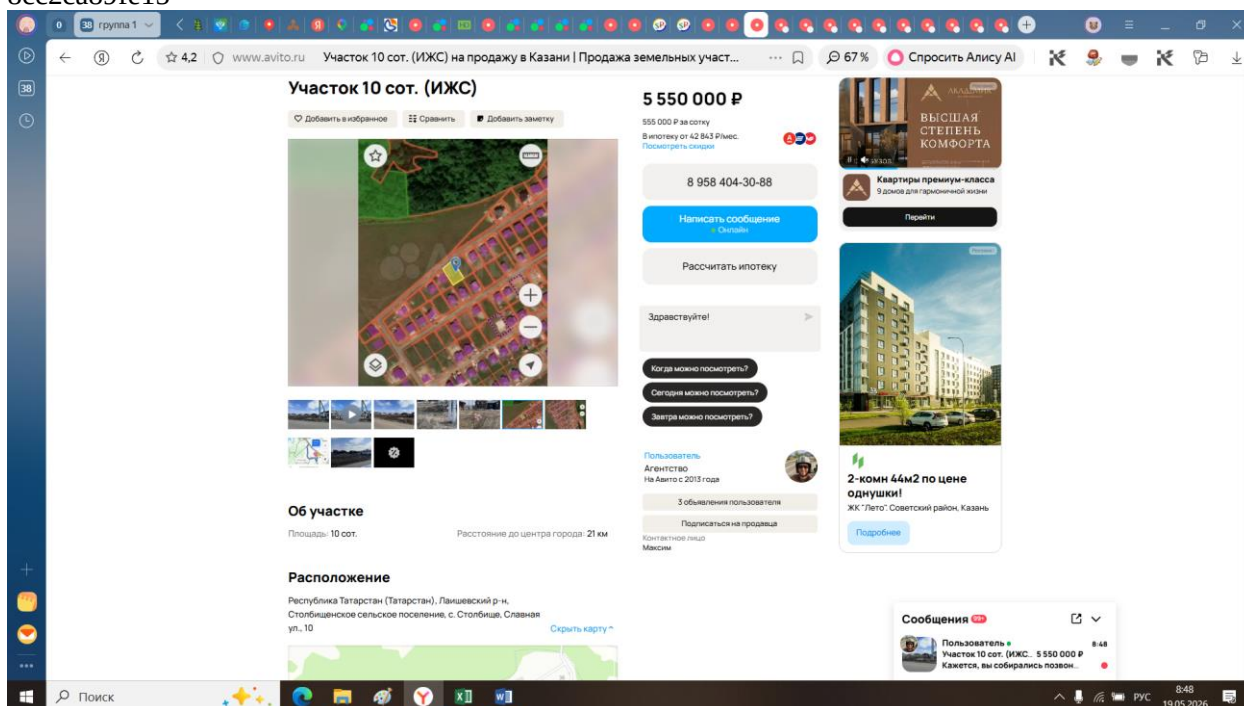
Старт продаж: Квартиры от 7,7 млн руб.



Поиск



<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/321345628/?context=4.bbyctiSDYQE.kca-euO1zvCHclazLjO8RsbNupDfJ-svsMWdYFC8hGEIDqfaj39hM2LZzax0mxPolQQ70abGyBY2Zw&mlSearchSessionGuid=ab0611f420f9ed69e7f08cc2ca89fe15>



The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 10-sotka land plot (земельный участок 10 сот.) in Kazan, located in the Olimpiya, Malaya Kabany, and Laishevskiy districts. The price is 5,550,000 RUB. The listing includes a map, a description of the plot, and contact information for the seller. The description mentions that the plot is in a popular area, close to schools and kindergartens, and has a good location for building a house. The seller is a user named 'Контактный лист Максим'.

5 550 000 Р
555 000 Р за сотку
В ипотеку от 42 843 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 958 404-30-88

Написать сообщение
Скачать

Рассчитать ипотеку

Здравствуй!

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

Пользователь
Агентство
На Avito с 2015 года
3 объявления пользователя
Подписаться на продавца
Контактный лист Максим

Описание
КП Олимпиада, Малые Кабаны, Лаишевский район
Земельный участок 10 сот.
16:24/160304/725
Все подробно в коротком видеоролике рассказал по ссылке.

Дороги асфальт, газ, электричество.
ГПЗУ, уведомление о начале строительства получены.
До Казани (РКБ около 15 минут).
Ближайшие школы и садики - в Малых и Больших кабанях.
Также новый лицей и детсад «Айтишка» в пос.Усады.

Есть и другие участки в этом же КП. Популярный у граждан, очень быстро застроился за 3 года.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья
От платежа

Сообщения
Пользователь «
Участок 10 сот. (ИЖС. 5 550 000 Р
Кажется, вы собирались позвон.

The screenshot shows the NISPD Geoportal website. The main page displays the land plot information for the 16:24/160304/725 plot. The information includes the date of assignment (11.01.2022), the cadastral number (16:24/160304/725), the cadastral quarter (16:24/160304), the address (Russian Federation, Republic of Tatarstan, m.p.n. Laishevskiy, s.p. Stolbitsenskoye, s. Stolbitsy, ul. Slavnyaya, z/ly 10), the area (1 001 sq. m), the status (Assigned), the category of land (Land of populated points), and the permitted use (placement of individual residential buildings). The map shows the location of the plot in the Laishevskiy district.

НСПД | Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 16:24/160304/725

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

участка

Дата присвоения 11.01.2022

Кадастровый номер 16:24/160304/725

Кадастровый квартал 16:24/160304

Адрес Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), м.р-н Лаишевский, с.п. Столбищенское, с Столбище, ул Славная, з/у 10
Свернуть

Площадь уточненная 1 001 кв. м

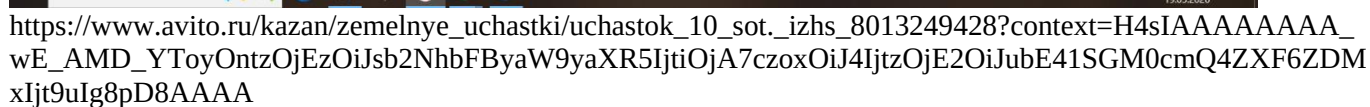
Статус Учтенный

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования размещение домов индивидуальной жилой застройки

Легенда

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_8095060501?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYW9yaXR5IjtuOjA7fQseF2QfAAAA



The screenshot shows a web browser displaying the Avito website. The main content is a listing for a land plot (участок) for sale in Kazan. The title is "Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...". The price is listed as 5 799 000 Р. The listing includes a photo of the plot, a map showing its location, and contact information. The contact information includes a phone number (8 905 317-20-64) and a button to "Написать сообщение". The listing also includes a section for "Об участке" (About the plot) and "Расположение" (Location). The location is described as "Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбича, ул. Авиаторов". The listing also includes a section for "Описание" (Description) and "Расчитайте ипотеку прямо на Авито" (Calculate mortgage directly on Avito). The mortgage section includes a button to "От стоимости жилья" (From housing cost) and "От платежа" (From payment). The mortgage section also includes a table with columns "Стоимость участка" (Plot cost) and "Стоимость дома" (House cost). The table shows a mortgage rate of 8.59% and a term of 20 years. The listing also includes a section for "Свои сообщения" (My messages) and a button to "Написать сообщение". The listing also includes a section for "Свои сообщения" (My messages) and a button to "Написать сообщение".

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_3867984960?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZXF6ZDMxIjtuIjg8pD8AAAA

0 24 группа 1

www.avito.ru Участок 11,7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельн... 67% Спросить Алису AI

Участок 11,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



6 451 500 Р

551 410 Р за сотку
В ипотеку от 47 361 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 962 549-16-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Магазин >
Агентство
[Подписаться](#)

Документы проверены 3 года на Авито 99 подписчиков

Об участке
Площадь: 11,7 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Галимзяна Хусвинова

[Скрыть карту](#)



Сообщения 0

0 24 группа 1

www.avito.ru Участок 11,7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельн... 67% Спросить Алису AI



6 451 500 Р

551 410 Р за сотку
В ипотеку от 47 361 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 962 549-16-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

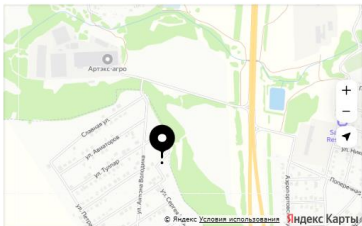
Магазин >
Агентство
[Подписаться](#)

Документы проверены 3 года на Авито 99 подписчиков

Об участке
Площадь: 11,7 сот. Расстояние до центра города: 21 км

Расположение
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Галимзяна Хусвинова

[Скрыть карту](#)

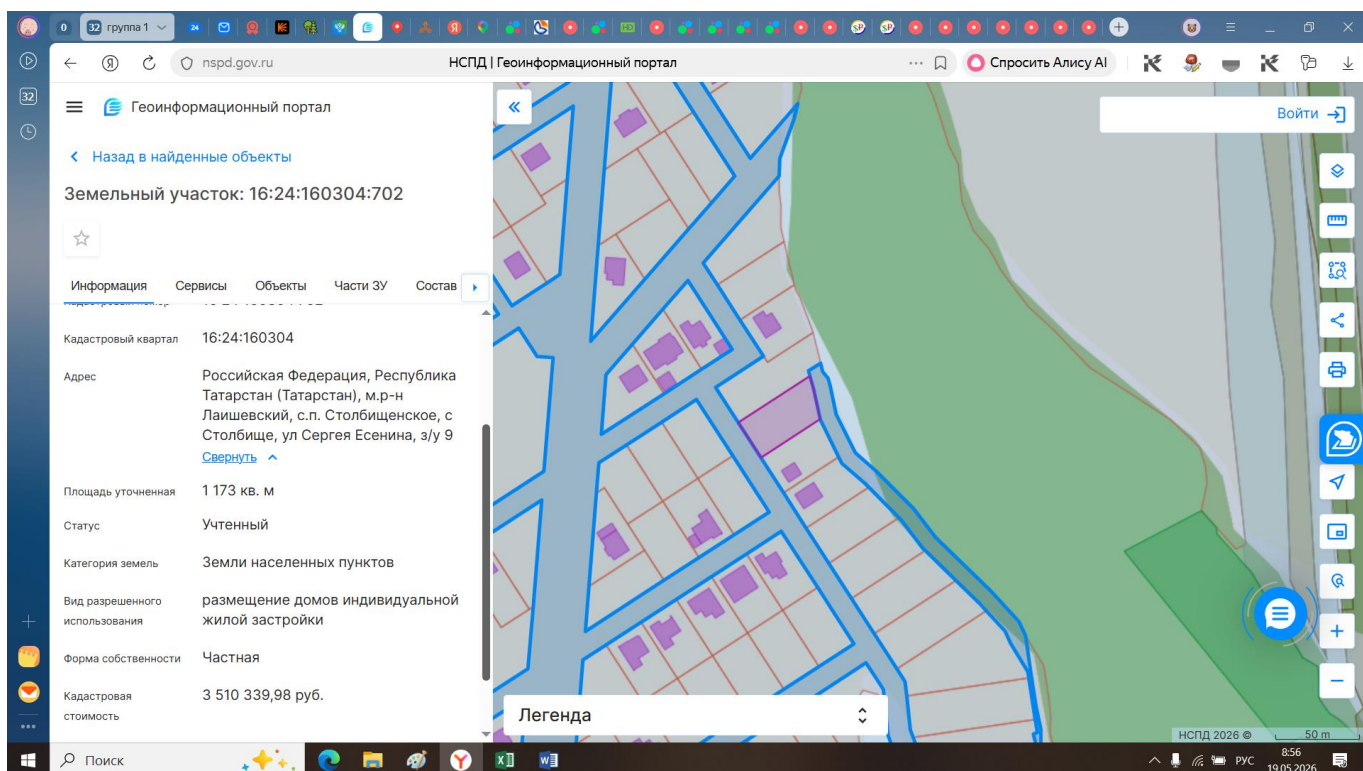


Описание
Продается участок в КТ Олимпия, газ, электричество и асфальтированная дорога.
Кадастровый номер 16-24-160304-702

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья От платежа

Сообщения 0

9:46 22.05.2026



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_117_sot._izhs_7506898333?context=H4sIAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJubE41SGM0cmQ4ZXF6ZDMxIjt9uIg8pD8AAAA

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3198	
Номер кадастрового квартала:		16:24:050801	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.11.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	
Площадь, м2:		856723 +/- 324	
Кадастровая стоимость, руб:		297305755.5	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя 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. Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "АК БАРС Капитал", 1435126890	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC76AD39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3198	

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 16:24:050801:3198-16/130/2025-1 26.11.2025 14:57:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.11.2025 14:57:40	
	номер государственной регистрации:	16:24:050801:3198-16/130/2025-2	
	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, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
24.03.2026г.		
Кадастровый номер:		16:24:050801:3198
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3198	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3199	
Номер кадастрового квартала:		16:24:050801	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.11.2025	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение, д Новая Поляна	
Площадь, м2:		916251 +/- 335	
Кадастровая стоимость, руб:		319119594.79	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:24:050801:2396	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя 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. Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "АК БАРС Капитал", 1435126890	

полное наименование должности	 Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3199	

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 16:24:050801:3199-16/130/2025-1 26.11.2025 14:57:40
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.11.2025 14:57:40	
	номер государственной регистрации:	16:24:050801:3199-16/130/2025-2	
	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, ОГРН: 1021401047799	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 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	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
		Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
23.03.2026г.		
Кадастровый номер: 16:24:050801:3199		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A			
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ			
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.03.2026г.			
Кадастровый номер:		16:24:050801:3199	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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 09.04.2026, поступившего на рассмотрение 09.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:	16:24:160304:989		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище		
Площадь:	765 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	2291723.35		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160304:520		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Хасаншин Радик Равильевич, № 29701, в Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», СНИЛС 048-479-851 16, договор на выполнение кадастровых работ от 28.10.2025 № 28/10-2025, дата завершения кадастровых работ: 29.10.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443					
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		РОСКАДАСТР					
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027					

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 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 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 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	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 83997148184797998005521910400001978443			
полное наименование должности		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ		инициалы, фамилия	
		РОСКАДАСТР			
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		Земельный участок расположен в границах: 16:00-11.6	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

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

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
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 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ". 1435126890	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
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 16:24:160304:989-16/130/2025-1 26.11.2025 18:52:16
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:		26.11.2025 18:52:16
	номер государственной регистрации:		16:24:160304:989-16/130/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030 с 04.08.2009 по 01.02.2030г
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 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

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

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13		
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580		
Кадастровый номер:		16:24:160304:989
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной 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

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

Лист 7

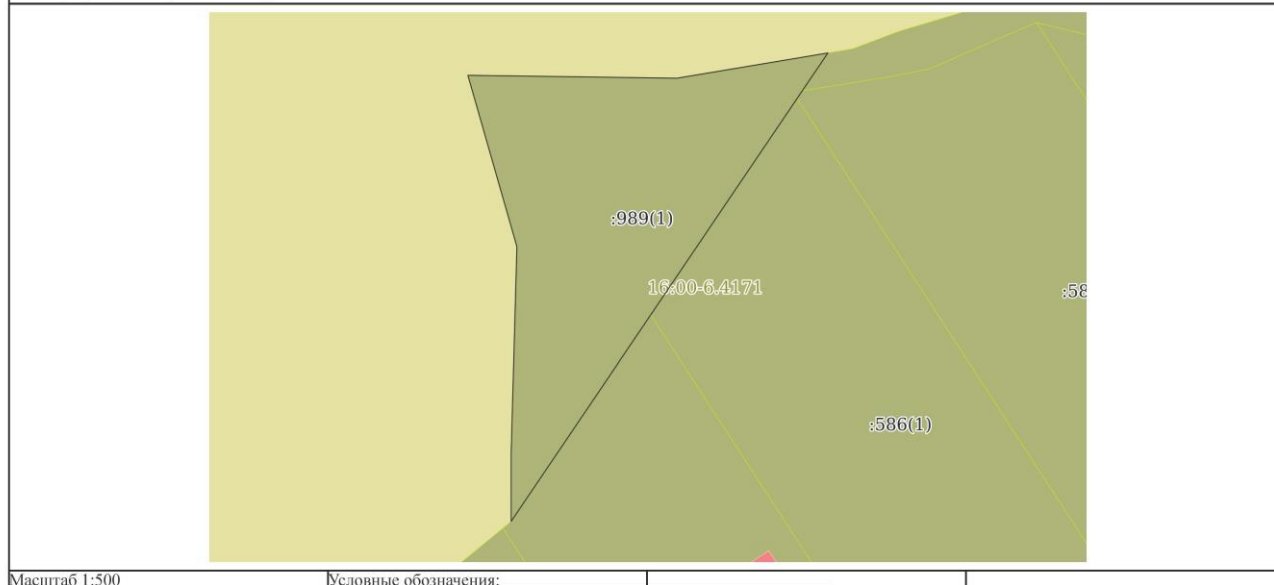
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

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

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1			Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580							
Кадастровый номер:				16:24:160304:989			
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	0°0.0'	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:24:160304:585(1)	423250, Респ. Татарстан, р-н. Лениногорский, г. Лениногорск, пр-кт. 50 лет Победы, д. 23, кв. 133
3	1.1.2	1.1.3	1°35.9'	21.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1.1.3	1.1.4	344°0.7'	18.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.4	1.1.5	90°47.4'	21.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	1.1.5	1.1.6	80°31.2'	15.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
7	1.1.6	1.1.1	214°7.1'	58.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
8	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	16:24:160304:719(2)	

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

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13				
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580				
Кадастровый номер:			16:24:160304:989	
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	459550.4	1315687.9	Закрепление отсутствует	0.1
2	459557.4	1315687.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	459578.9	1315688.5	Закрепление отсутствует	0.1
4	459596.7	1315683.4	Закрепление отсутствует	0.1
5	459596.4	1315705.15	Закрепление отсутствует	0.1
6	459599.02	1315720.84	Закрепление отсутствует	0.1
1	459550.4	1315687.9	Закрепление отсутствует	0.1

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
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): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны:	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
		Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 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,	

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

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206580			
Кадастровый номер:		16:24:160304:989	
		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	

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

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 09.04.2026, поступившего на рассмотрение 09.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:	16:24:160304:990		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2025		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище		
Площадь:	1434 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	4436348.31		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:160304:520		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Размещение домов индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	Хасаншин Радик Равильевич, № 29701, в Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья», СНИЛС 048-479-851 16, договор на выполнение кадастровых работ от 28.10.2025 № 28/10-2025, дата завершения кадастровых работ: 29.10.2025		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

				ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
				ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443					
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		РОСКАДАСТР					
		Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027					

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 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 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 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	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005521910400001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		Земельный участок расположен в границах: 16:00-11.6	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
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 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.11.2025; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ". 1435126890	

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
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 16:24:160304:990-16/130/2025-1 26.11.2025 18:52:16
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:		26.11.2025 18:52:16
	номер государственной регистрации:		16:24:160304:990-16/130/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 01.02.2030 с 04.08.2009 по 01.02.2030г
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал", ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 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

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

Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 15		
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808		
Кадастровый номер:		16:24:160304:990
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной 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

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

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
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: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808							
Кадастровый номер:				16:24:160304:990			
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	256°58.2'	4.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	353°5.0'	13.29	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	16:24:160304:126(1)	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.4	343°59.2'	23.2	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	354°30.5'	26.12	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	342°33.9'	12.68	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	351°41.1'	26.28	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	6°7.9'	12.17	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	352°40.0'	10.18	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	354°58.9'	19.54	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	354°54.2'	2.14	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	0°0.0'	7.6	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	347°7.5'	14.36	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	351°19.8'	21.16	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	351°34.1'	21.21	данные отсутствуют	16:24:160304:719(4)	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.16	148°25.9'	21.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.16	1.1.17	171°2.0'	20.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.17	1.1.18	174°7.9'	10.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.18	1.1.19	182°11.5'	9.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.20	165°23.2'	20.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.20	1.1.21	179°13.5'	15.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.21	1.1.22	182°17.2'	14.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2			Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808							
Кадастровый номер:				16:24:160304:990			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.22	1.1.23	173°10.3'	25.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.23	1.1.24	179°3.8'	11.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.24	1.1.25	168°34.7'	27.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.25	1.1.26	165°4.5'	23.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.26	1.1.1	180°58.0'	12.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8399714818479799800552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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: 2		Всего разделов: 6
				Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808				
Кадастровый номер:		16:24:160304:990		
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	458815.3	1316103.11	Закрепление отсутствует	0.1
2	458814.21	1316098.4	Закрепление отсутствует	0.1
3	458827.4	1316096.8	Закрепление отсутствует	0.1
4	458849.7	1316090.4	Закрепление отсутствует	0.1
5	458875.7	1316087.9	Закрепление отсутствует	0.1
6	458887.8	1316084.1	Закрепление отсутствует	0.1
7	458913.8	1316080.3	Закрепление отсутствует	0.1
8	458925.9	1316081.6	Закрепление отсутствует	0.1
9	458936	1316080.3	Закрепление отсутствует	0.1
10	458955.47	1316078.59	Закрепление отсутствует	0.1
11	458957.6	1316078.4	Закрепление отсутствует	0.1
12	458965.2	1316078.4	Закрепление отсутствует	0.1
13	458979.2	1316075.2	Закрепление отсутствует	0.1
14	459000.12	1316072.01	Закрепление отсутствует	0.1
15	459021.1	1316068.9	Закрепление отсутствует	0.1
16	459003.1	1316079.96	Закрепление отсутствует	0.1
17	458982.82	1316083.16	Закрепление отсутствует	0.1
18	458972.8	1316084.19	Закрепление отсутствует	0.1
19	458963.39	1316083.83	Закрепление отсутствует	0.1
20	458943.6	1316088.99	Закрепление отсутствует	0.1
21	458928.07	1316089.2	Закрепление отсутствует	0.1
22	458913.8	1316088.63	Закрепление отсутствует	0.1

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005521910400001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Лист 12

Лист № 2

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808				
Кадастровый номер:		16:24:160304:990		
1	2	3	4	5
23	458888.16	1316091.7	Закрепление отсутствует	0.1
24	458877.15	1316091.88	Закрепление отсутствует	0.1
25	458850.42	1316097.28	Закрепление отсутствует	0.1
26	458827.76	1316103.32	Закрепление отсутствует	0.1
1	458815.3	1316103.11	Закрепление отсутствует	0.1

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

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
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): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
		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, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения,	

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

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 15
09.04.2026г. № КУВИ-001/2026-48206808			
Кадастровый номер:		16:24:160304:990	
		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	

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

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY

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

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

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

Дата выдачи полиса «03» сентября 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



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 № 922/2966147026**

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

Дата оформления полиса «20» февраля 2026 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2026 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2027 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2966147026 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код	19334524

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

