ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 5157

об оценке земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:111001:669, 16:24:150303:267, 16:24:150303:265

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки: 08.08.2025 г.

Дата составления отчета: 08.08.2025 г.

Казань 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 12
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 27
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 49
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 51
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 55
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 70
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 71
ПРИЛОЖЕНИЕ 72

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 187 от 09.07.2025 г. к указанному договору, нами была произведена оценка земельных участков с кадастровыми номерами 16:20:111001:669, 16:24:150303:267, 16:24:150303:265.

Дата определения стоимости объектов оценки - 08.08.2025 г.

Вид стоимости: справедливая.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО «Деловой союз оценщиков».

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.08.2025 г. составляет:

442 367 793 (Четыреста сорок два миллиона триста шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рубля[1], а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	11 063 705	695
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	305 165 308	1 007
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	126 138 780	1 137
	ИТОГО:	**442 367 793**	

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 _____Радыгина А.С.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань; 3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: 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	Собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки [2])	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 14.02.2024 г.)
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки 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 (определение справедливой стоимости закреплено в Приказе Минфина России от 28.12.2015 N 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений …»).
Дата оценки	08.08.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 08.08.2025г.

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

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 задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
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

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание № 187 от 09.07.2025 г. к указанному договору, заключенному между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «Кон-Траст»
Порядковый номер отчета:	5157
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.08.2025 г.
Дата составления отчета	08.08.2025 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение; 2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань; 3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.08.2025 г. составляет:

442 367 793 (Четыреста сорок два миллиона триста шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рубля[3], а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	11 063 705	695
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	305 165 308	1 007
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	126 138 780	1 137
	ИТОГО:	**442 367 793**	

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

5. 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.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объекта оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемого объекта и далее не возникнут какие–либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

7. Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 16.07.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

Оценка выполнена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.
8. 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 оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. 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 объекту оценки и должное управление им 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. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
14. Осмотр объекта оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 16.07.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

Оценка выполнена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость объекта оценки.

15. 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.

16. 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 объекта.

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

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

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

20. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

21. Объектом оценки в рамках настоящего Отчета выступают объекты недвижимого имущества. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная 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. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Реквизиты	ОГРН 1021401047799 от 15.08.2022 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001 Юридический адрес: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Радыгина Анна Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является полномочным членом НП "Деловой Союз Оценщиков", НП СРО "ДСО", (место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 322). Свидетельство НП "Деловой Союз Оценщиков" № 0012 от 18.11.2010 г. Регистрационный номер согласно реестру СРО: 1151 Дата включения в реестр: 24.02.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 373100195911 от 20.04.2020 г. в ЧОУ ДПО "Институт непрерывного образования" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат 035653-1 от 19.01.2024г. Сроком действия до 19.01.2027г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2769642780 от 27.02.2025 г. на страховую сумму в размере 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей со сроком действия с 20.03.2025 г. по 19.03.2026 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2017 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (Один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 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	Ширяева Оксана Олеговна
Квалификация привлеченного специалиста	Представитель ООО «КонТраст»
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотографирование объекта оценки

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

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация НП «Деловой Союз Оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте http://srodso.ru/.

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.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации НП «Деловой Союз Оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:
- ✓ Свод стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков», с которыми можно ознакомиться на официальном сайте http://srodso.ru/.
- ✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Деловой Союз Оценщиков», РФ, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д.31, оф. 322, регистрационный №1151, дата включения в реестр членов ДСО: 24.02.2021 г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Материалы фотофиксации с осмотра; ▪ 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/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org и др.
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-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г. ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2024», Нижний Новгород, 2024 г. ▪ Справочник оценщика недвижимости - 2024 под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации. Нижний Новгород, 2024 г.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Объектом оценки являются земельные участки, а именно:

1) Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение;

2) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань;

3) Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань.

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

- Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384;
- Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213;
- Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778.

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

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - https://yandex.ru/maps/.
2. Данные Национальной системе пространственных данных» (https://nspd.gov.ru).
3. Справочная информация по объектам недвижимости https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
4. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

8.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 8.1. Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение		
Общие сведения:			
Объект оценки	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань
Площадь, кв.м.	15 919	303 044	110 940
Кадастровый номер	16:20:111001:669	16:24:150303:267	16:24:150303:265
Кадастровая стоимость	26 720,04	632 864 998,14	241 343 457,82
УПКСЗУ, руб.	1,68	2 088,36	2 175,44
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Организация сельскохозяйственного производства	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:			
Имущественные права на объект оценки	Собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт»	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	Выписка из ЕГРН от 07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384
Ограничения и обременения	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление

Таблица 8.2. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	1) Вид права: собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев Ограничение (обременения): доверительное управление 2) Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС -Горизонт» Ограничение (обременения): доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности, не учитываются ограничения (обременения) в виде доверительного управления
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Таблица 8.3. Сведения о собственнике (юридическом лице)

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

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

Осмотр объектов оценки произведен представителем ООО «КонТраст» с выездом на место 16.07.2025 г. Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

Оценка выполнена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки не произошло существенных изменений, влияющих на стоимость объектов оценки.

Фотоматериалы с осмотра

Фотографии объектов оценки с кадастровыми номерами 16:24:150303:265 и 16:24:150303:267

Фотографии объекта оценки с кадастровым номером 16:20:111001:669

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.

Текущее использование объектов оценки: не используется.

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: не установлены.

8.3. Характеристики местоположения объекта оценки

Объекты оценки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 на окраине г. Казань граничат с Лаишевским районом, земельный участок с кадастровым номером 16:20:111001:669 расположен в Айшинском сельском поселении Зеленодольского районе Республики Татарстан.

Краткий обзор региона

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

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

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

Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан

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

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

Существует паромная переправа до Казани, до создания водохранилища с казанской пристани, после — из микрорайона Казани Старое Аракчино (3 км), в настоящее время после строительства Займищенского моста через Волгу не функционирует. Чтобы проехать в Казань по мосту и затем автотрассе М7 «Волга», нужно совершить объезд около 35 км до обл. центра. С 11.06.2017 паромная переправа вновь функционирует в полном объеме.

В летнюю навигацию до Казани регулярно ходят пассажирские суда. В зимний период — судно на воздушной подушке. Западнее села (1,5 км) расположено село Печищи (ок. 2 тыс. жителей). Село Нижний Услон расположено в 7 км вниз по течению (южнее).

Краткий обзор населенного пункта

Казань (тат. Казан)[4] — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Казань расположена на левом Земельный капиталу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

- Авиастроительный
- Вахитовский
- Кировский
- Московский
- Ново-Савиновский
- Приволжский
- Советский

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации).

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения — Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым — Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения — Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы — Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупнейших городских агломераций РФ. Разработанный в 2009 году Министерством экономики Республики Татарстан Проект Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан вводит понятие Казанской агломерации (территориально совпадает со Столичным экономическим районом Республики Татарстан), куда помимо Казани входят 6 муниципальных районов республики. Согласно Схеме территориального планирования Республики Марий Эл в состав Казанской агломерации включают также города Волжск и Звенигово. Общее население агломерации — 1,56 млн чел. За чертой города в пределах его агломерации планируется фактическое разрастание Казани в западном направлении: Залесный — Ореховка — Васильево. Посёлок коттеджной застройки Ореховка появился на рубеже 2000-х и 2010-х годов в середине данного направления. С 2012 года по соципотечной программе начинается сооружение 100-тысячного «спального» многоэтажного города-спутника «Салават Купере» между Залесным и Ореховкой. В дальнейшем планируется также создание после Васильево 150-тысячного города-спутника «Зелёный Дол».

По состоянию на 2025 г. численность населения г. Казань составляет 1 329 825 чел.

4 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%8C

Зеленодольский район[5]

Административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Разделён руслом Волги на правобережную и левобережную части. Административный центр — Зеленодольск. На начало 2020 года численность населения района составила 165 915 человек.

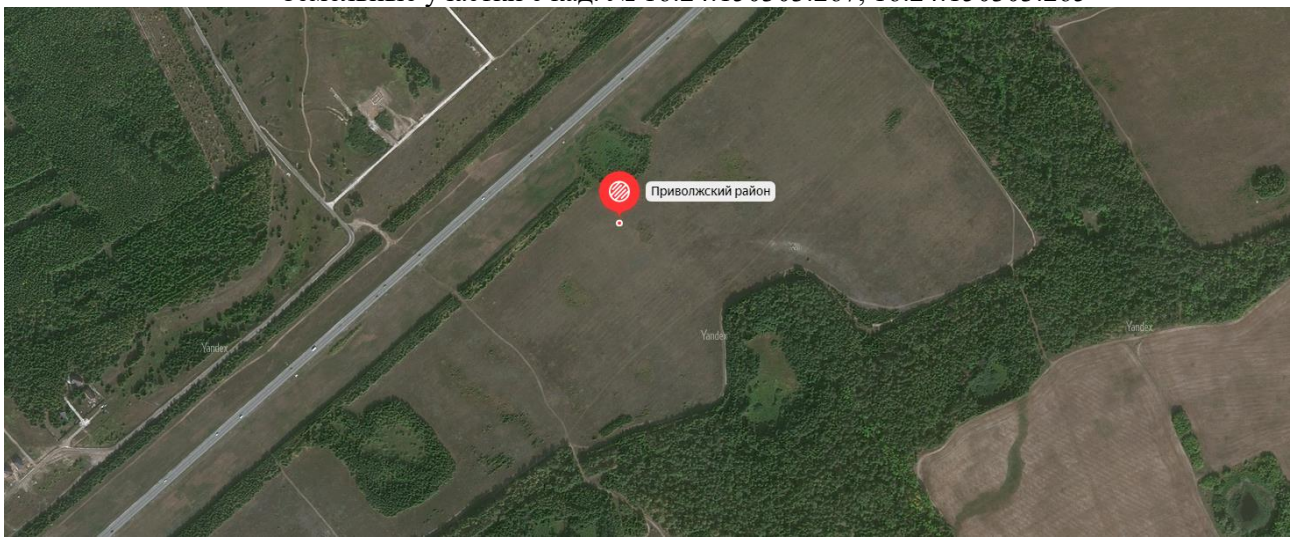
Изначально Зеленодольск задумывался как посёлок рабочего типа для ремонта судоходного транспорта. В 1932 году ему присвоили городской статус, а судостроительный завод имени Горького стал одним из градообразующих предприятий. В районе находится одна из главных туристических достопримечательностей Татарстана — остров-град Свияжск.

На начало 2020 года в Зеленодольском районе проживают 165 915 человек. По национальному составу население разделяется следующим образом: 56,2 % русских, 40,4 % татар, 2,7 % чувашей и 0,7 % марийцев. В городских условиях (город Зеленодольск, пгт Васильево и Нижние Вязовые) проживают 72,86 % населения района.

Численность населения						
2002[20]	2003[21]	2004[22]	2005[23]	2006[24]	2007[25]	2008[26]
62 251	↘58 100	↗61 500	↘60 886	↘60 789	↘60 728	↗159 803
2009[27]	2010[28]	2011[29]	2012[30]	2013[31]	2014[32]	2015[33]
↘60 687	↗60 878	↗158 696	↗159 261	↗160 154	↗161 804	↗163 560
2016[34]	2017[35]	2018[36]	2019[37]	2021[2]		
↗164 783	↗165 283	↗165 485	↗165 681	↗169 469		

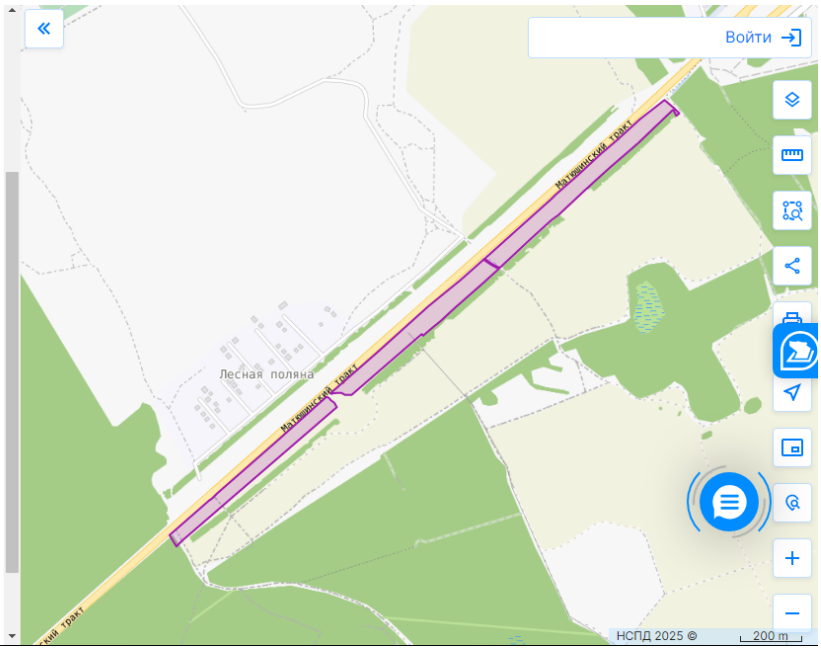
Местоположение объектов оценки

Земельные участки с кад. № 16:24:150303:267, 16:24:150303:265

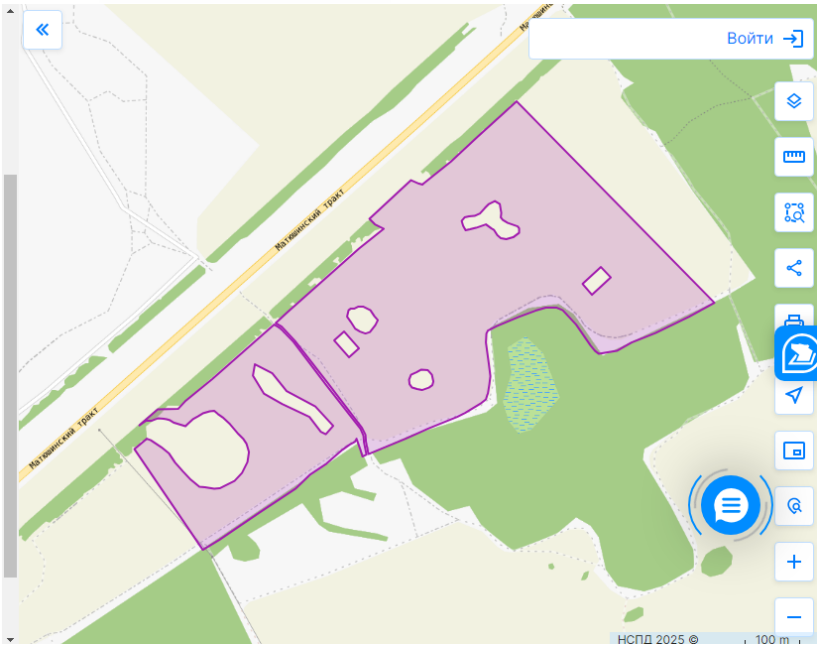


5 ru.wikipedia.org›Зеленодольский район

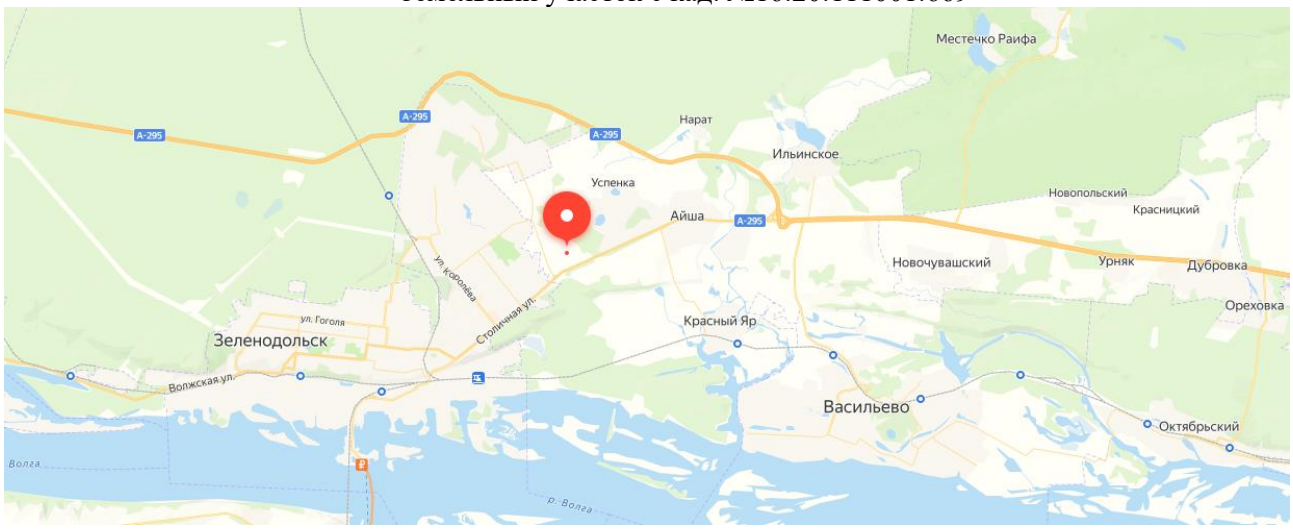
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	10.08.2018
Кадастровый номер	16:24:150303:265
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь уточненная	110940.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	241 343 457,82 руб.



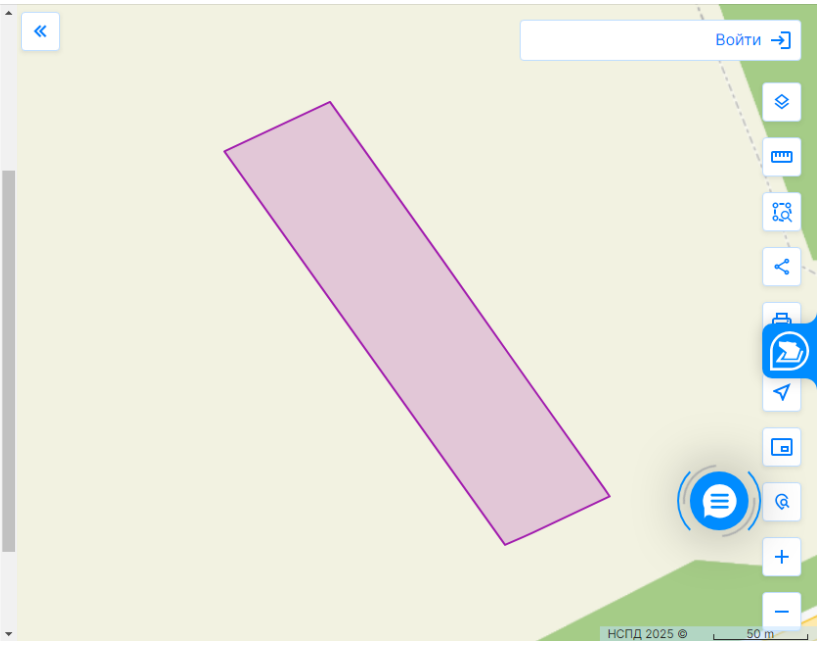
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Многоконтурный участок
Дата присвоения	10.08.2018
Кадастровый номер	16:24:150303:267
Кадастровый квартал	16:24:150303
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань
Площадь уточненная	303044.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	632 864 998,14 руб.



Земельный участок с кад. №16:20:111001:669



Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	08.08.2018
Кадастровый номер	16:20:111001:669
Кадастровый квартал	16:20:111001
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское Развернуть
Площадь уточненная	15919.00 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Организация сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая	26 720,04 руб.



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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

• изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

• изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;

• изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;

• изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение справедливой стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости по состоянию на 04.07.2025 года[6]

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

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.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21		23/22	24/23	Янв-март 25/24
		+/- % г/г		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7трлн. руб.)	-1,2		+4,1	+4,3	+1,4
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7		+9,8	+7,4	+8,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0		+6,1	+7,3	+8,4

6 https://statrielt.ru/downloads/2025-7.pdf

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-май 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,4
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,3
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,5
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+5,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 44,7 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+2,0
9.	Грузооборот транспорта – **2 328,8** млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **195,6** млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+1,0
11.	Оборот розничной торговли – **23,9** трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,3
12.	Оборот общественного питания – **1,6** трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,3
13.	Объем платных услуг населению – **7,9** трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,2
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+5,6
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,9

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	май 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.05.25**	+23,4	+5,4	0,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+3,9
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.05.25**	+23,9	+17,6	+12,6
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+24,2
17.	Международные резервы (ЗВР), на **20.06.25**г: **687,2** млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+15,9
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за **1** кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-1,29 трлн. руб.
20.	Фонд национального благосостояния на **01.11.24**г.: **12,726** трлн. руб. (**6,6 %** от ВВП) или **131,13** млрд. долл. США	-11,8	-6,0	нет данных
21.	Государственный внешний долг, на **01.06.25г.** **54,1** млрд. долл. США	0.0	-2,3	+2,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	03.07.2025
22.	Ключевая ставка ЦБР с **09.06.25г.**, %	6,25	21,0	20,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	78,65
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	68,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов 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 сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

Эти кардинальные изменения в логистике отрицательно отразились и продолжают отражаться на динамике национального ВВП, финансовом положении и доходах бизнеса и населения. Изменения отраслевой структуры в пользу роста импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг в условиях нарастания международной напряженности, межгосударственных конфликтов и ужесточения торговых

«войн» могли бы в целом положительно повлиять на перспективу российской экономики и её дальнейший масштабный рост: снижение внешних рисков и зависимости от импорта, внутренние инвестиции, повышение стимулов, рентабельности и финансового благополучия предприятий импортозамещающих отраслей, рост промышленного и сельскохозяйственного производства, торговли, услуг и общественного питания, рост социального благополучия населения. Однако, вероятно, сторонники «нулевого роста» России, следуя глобальной международной финансовой политике, искусственно сдерживают экономический рост страны высокой ключевой ставкой и не используют инструменты контроля финансов и развития экономики. Поэтому сохранились и развиваются отрицательные показатели: высокие промышленная и потребительская инфляции, основанные на инфляции издержек, высокие стоимость кредитов и задолженность перед банками. Как результат – низкая деловая активность бизнеса и населения, минимальный рост ВВП, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей низкие рентабельность и доходы (или убытки), бегство капитала из страны, рост дефицита госбюджета.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4% □ земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140).

На фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растет доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен обесцениванием денег на фоне мер Правительства Росси по стабилизации экономики.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, 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 социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, 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 росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

9.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-март 2025 года[7]

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-март 2025	В % к январю-марту 2024	Март 2025 в % к		Справочно:		
			марту 2024	февралю 2025	январь-март 2024 в % к январю-марту 2023	март 2024 в % к марту 2023	март 2024 в % к февралю 2024
Индекс промышленного производства[1, 2]	x	106,6	109,7	111,5	101,9	104,5	113,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами[2, 3], млн рублей	1384618,2	111,8	107,6	112,0	127,1	128,2	111,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»[4], млн рублей	109848,0	90,5	90,5	150,0	118,9	113,7	149,6
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1511,3	103,8	180,9	77,7	121,5	136,1	41,5
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	64915,6	101,9	x	x	100,8	x	x
Оборот розничной торговли, млн рублей	402320,1	101,7	100,2	109,8	115,7	118,6	108,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	130753,0	100,6	100,3	103,3	104,7	104,6	101,0
Индекс потребительских цен	x	110,6	111,1	100,6	107,4	107,3	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	109,2	103,6	94,8	127,3	127,2	102,1

7 https://16.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Компл%20докл_03_2025_сокр.pdf

в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	109,0	106,4	98,5	121,8	121,1	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,2	x	81,4	96,2	x	56,1	96,1

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

[2] Данные за 2023 г. и за 2024 г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

[3] «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах.

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

	Январь - декабрь 2024	В % к 2023	Декабрь 2024 в % к		Справочно:		
					2023 в % к 2022	декабрю 2023 в % к	
			декабрю 2023	ноябрю 2024		декабрю 2022	ноябрю 2022
Инвестиции в основной капитал[1], млн руб.	1435077,7	112,7	x	x	122,0	x	x

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

	Январь-февраль 2025	В % к январю-февралю 2024	Февраль 2025 в % к		Справочно:		
			февралю 2024	январю 2025	январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023	февраль 2024 в % к	
						февралю 2023	январю 2024
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности[1]	x	104,9	104,7	x	103,3	104,5	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство[2]							
номинальная, рублей	78142,8	123,0	122,5	99,4	118,5	118,6	100,2
реальная	x	111,5	110,7	98,4	110,4	110,4	99,8

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

[2] Информация представлена по «чистым» видам экономической деятельности.

Экономическая ситуация

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-марте 2025г. составил 109848,0 млн рублей, или 90,5% к уровню января-марта 2024г.

За январь-март 2025г. крупными и средними организациями выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 42193,5 млн рублей, или 80,7% к уровню января-марта 2024г.

Жилищное строительство. В январе-марте 2025г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1511,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 103,8% к уровню января-марта 2024г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 4250 квартир общей (полезной) площадью 196,8 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 10464 индивидуальных жилых дома общей площадью 1314,5 тыс. кв. метров, что составляет 87,0% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 125,6 кв. метра.

Коммунальное строительство. В Республике Татарстан в январе-марте 2025г. введены газовые сети протяженностью 53,6 км.

Сельское хозяйство

В сельскохозяйственных организациях надои молока на 1 корову в январе-марте 2025г. составили 2202 кг против 2088 кг в январе-марте 2024г., яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2024 года и составила 80 шт. яиц.

Цены

Потребительские цены

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,9% (в марте 2024г. – 100,4%).

Цены производителей

Индексы тарифов на грузовые перевозки

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Республике Татарстан в марте 2025г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%.

Финансы

Финансовая деятельность организаций

Состояние платежей и расчетов в организациях

На 1 марта 2025г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 4849028,1 млн рублей, из нее просроченная – 64027,0 млн рублей, или 1,3% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2025г. – 1,2%, на 1 марта 2024г. – 1,5%).

Кредиторская задолженность на 1 марта 2025г. составила 2867240,4 млн рублей, из нее просроченная – 63990,9 млн рублей, или 2,2% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,0%, на 1 марта 2024г. – 2,4%).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по республике на 1 марта 2025г. составила 1981787,7 млн рублей, в том числе просроченная – 36,1 млн рублей, или 0,002% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 1 февраля 2025г. – 0,001%, на 1 марта 2024г. – 0,1%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 марта 2025г. составила 3215895,0 млн рублей, из нее просроченная – 93030,7 млн рублей, или 2,9% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2025г. – 2,3%, на 1 марта 2024г. – 3,0%).

Социальная сфера

Уровень жизни населения

Просроченная задолженность по заработной плате предприятий и организаций

Просроченной задолженности по заработной плате (по данным, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на конец марта 2025г. не имеется.

Занятость и безработица

Занятость

По итогам выборочного обследования в январе-марте 2025г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2076,9 тыс. человек[8], или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2040,8 тыс. человек (98,3% рабочей силы) были заняты в экономике и 36,1 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,3%.

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

В феврале 2025г. в общей численности занятого в экономике населения 961,5 тыс. человек[9], или 47,1% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 43,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в феврале 2025г. составило 1004,7 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих деятельность в области образования (32,5%), финансовой и страховой деятельности (15,9%), деятельности в области здравоохранения и социальных услуг (9,8%), в организациях обрабатывающих производств (7,5%), в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (4,8%).

Демография

В демографической ситуации республики в январе-феврале 2025г. число умерших (7502 человека) превышает число родившихся (5566 человек), естественная убыль населения составила 1936 человек.

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

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

Рынок недвижимости 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.

9 Информация представлена по «чистым видам» экономической деятельности.

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.[10]

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.[11]

В таблице 9.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 9.1. Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	**Сегмент и тип рынка**	
	Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265	**Земельный участок с кадастровым номером 16:20:111001:669**
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, пригодные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки	Свободные от застройки земельные участки
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	условно доходная недвижимость
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	среднее количество предложений на рынке
Экономическая активность регионов	активные рынки недвижимости	активные рынки недвижимости
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность

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

11 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

Классификация	Сегмент и тип рынка	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Незастроенные земельные участки сельскохозяйственного назначения
Местоположение	Республики Татарстан	Республики Татарстан

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматриваются следующие сегменты недвижимости: земли населенных пунктов под индивидуальную жилую застройку и земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Республике Татарстан.

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в диапазоне от 100 руб./кв. м. до 1 011 руб./ кв. м., среднее значение составляет 462 руб./кв. м. Стоимость 1 кв. м. земельных участков под индивидуальное жилищное строительство находится в диапазоне от 467 руб./кв. м. до 3 251 руб. / кв. м., среднее значение составляет 1 492 руб./кв. м. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки. Данные анализа рынка приведены в таблицах ниже.

Таблица 9.2. Сведения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Большекургузинское сельское поселение, с. Большие Кургузи, ул. Шаляпина	40 000,00	15 000 000,00	375,00	10.07.2025	продам участок 4 га,20 минут езды от Казани,котеджный посёлок Лесное озеро. Реальным покупателям,хороший торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_4460688166?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
2	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Бишнинское сельское поселение	99 998,00	30 000 000,00	300,01	02.07.2025	Предлагаю Вам приобрести участок в качестве инвестиций либо для постройки нового современного коттеджного поселка. Эта покупка будет Вашим ценным приобретением, которое открывает перед его владельцем привлекательные перспективы, так как отлично подойдет для Коттеджного поселка зарытого типа, фамильную резиденцию, частного хозяйства, экотуризма и т.д. Данный земельный участок с комфортной локацией и хорошей экологией расположен так, что вокруг участка растут лесные насаждения, тем самым создается впечатление, что участок является как одной большой лесной опушкой. Земельный участок общей площадью 1 000 соток расположен на границе с селом Шигали Высокогорского района Республики Татарстан, в котором функционируют: 2 детских сада на 220 (вновь построенный) и 80 мест, фельдшерско-акушерский пункт, пункт полиции, новое пожарное депо, дом культуры, конеферма с прокатом верховой езды, новые магазины, предприятия сферы услуг, мечеть и медресе, началось строительство средней общеобразовательной школы на 500 учащихся, немного подальше лыжная база, большой водоем. До ближайшего населенного пункта – с.Шигали от ДК Ленина (Соц.город) г.Казани курсирует круглогодичный междугородний автобус маршрут №93. Проезд из г.Казани через Сухую Реку, пос.Озерный – расстояние от Казани до продаваемого объекта всего лишь в 15 км!!! Если вы ищите тихий живописный уголок, где можно насладиться единением с природой, это уникальное предложение — именно то, что нужно. Свежий чистый воздух, красивые загородные пейзажи, тишина и покой — все эти условия позволят отдохнуть телом и душой от шумного города-миллионника, но прямо под его боком. Электричество проходит вдоль участка. Газификация проходит по гос.программе газификации населения. Воду будущий владелец сможет получать из индивидуальной скважины. Участок смежен с СНТ. Рядом участки переведены в ИЖС. По вопросам ПЕРЕВОДА вида разрешенного использования земельного участка В ИЖС с сохранением 100% площади участка (компетентные люди в этой сфере - поймут о чем идет речь) просьба написать в личку или можем обсудить по телефону. Есть организация с богатым опытом перевода вида разрешенного использования земельных участков не только в Республике Татарстан. За отдельную плату по 2-х сторонней договоренности под ключ переведут в нужный Вам вид разрешенного использования. Самому заниматься переводом в ИЖС нет заинтересованности, ввиду необходимости инвестиционных вложений в более мощный проект в сфере производства.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4649635141?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:20:075801:11

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
						Выписку из ЕГРН, а также видео с коптера отправлю по запросу. Прямая продажа от собственника, 1 собственник. Я являюсь собственником данного земельного массива. Не риэлтор и не посредник!!!!!!		
3	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение, с. Айша, Речная ул.	45 000,00	17 000 000,00	377,78	23.06.2025	Кадастровый номер: 16:20:110901:172 Площадь: 45 000 кв. м ВРИ: Организация сельскохозяйственного производства Рядом коттеджный поселок "Жемчужина" Цена: 17.000.000 Продажа от собственника	https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7457950924?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZbTVDQjN5Q2JNdm15RDFyIjt9-qDf3z8AAAA	16:20:110901:172
4	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	5 625,00	4 536 000,00	806,40	21.06.2025	Участок под сельхозпроизводство.находится между ЗМЗ и Поле чудес 4536000руб.возможна арендаТорг. Собственник,не агенство. если не доступен пишите.	https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_978113334?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKOXYyZzFQbGFQVGFoNGFmIjt9eP0EFj8AAAA	16:20:111001:597
5	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение	40 000,00	4 000 000,00	100,00	01.07.2025	Продам землю 4га. Вдоль трассы Зеленодольск - Казань. Ровный, прямоугольной формы участок, живописное место лес, озеро. Собственник.	https://www.avito.ru/vasilevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_376679818?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKOXYyZzFQbGFQVGFoNGFmIjt9eP0EFj8AAAA	16:20:110902:58
6	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Большекургузинское сельское поселение, ДНТ Мичуринский	10 000,00	5 320 000,00	532,00	03.07.2025	Продаю земельные участки в ДНТ Мичуринский, всего 15 участков от 8 соток, общая площадь 1 га, смежные между собой.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_7516585920?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	ориентир 16:20:060702:493
7	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеякинское сельское поселение, с. Большие Яки	17 200,00	3 500 000,00	203,49	01.07.2025	Продается земельный участок в пос. Большие Яки Площадь 1,72 Га Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения Участок ровный, расположен на первой линии возле дороги, На соседнем участке расположен электрический трансформатор, мощность 100 кВт. Рядом, буквально в 20 м. находится ГРП	https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_172_ga_snt_dnp_4250912086?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJOYlE5S1FuN3d5N1JlNWNLIjt9xZRQKj8AAAA	нет данных
8	Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кургузи село, ул. Клубная	9 888,00	9 999 999,00	1 011,33	11.06.2025	Продаётся участок СНТ (можно использовать под строительство)рядом с селом Большие Кургузи. Общей площадью 98 соток. Само село Большие Кургузи расположено в 25 км от Зеленодольска. Рядом с посёлком все активно застраивается. Появляются новые коттеджные посёлки, а это значит, что в ближайшем будущем появятся новые	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/314888245/	16:20:060701:826

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
						школы и детские сады, магазины и аптеки. Участок находятся в живописном месте, в непосредственной близости к лесу. Все это позволит ощутить единение с природой, уйти от городской суеты, ощутить все преимущества жизни за городом в оазисе спокойствия и умиротворенности. Так же идеально подойдет покупка участка в качестве инвестиции. Можно размежевать и продать частями. Чистая продажа. Без ограничений, обременений, арестов, детских долей. Один взрослый собственник. Консультация и помощь в оформлении ипотеки на участок и строительство дома БЕСПЛАТНО! Звоните, покажем в любое для Вас удобное время.		
9	Татарстан респ., Зеленодольский район, Айшинское с/пос, Айша село	20 000,00	8 999 000,00	449,95	14.07.2025	Предлагаем в продажу территорию земельного участка общей площадью 200 соток, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение для застройки коттеджей. Участок свободен от застройки, зеленых насаждений. Земельный участок ровный, размежеван на 5-6 соток под строительство коттеджей. На каждый участок имеются разрешительные документы на строительство, присвоены кадастровые номера. На территории планируется разместить 35 жилых домов трех типов : двухэтажные и одноэтажные жилые дома. На территорию подведены электрические и газовые коммуникации. Подъезд на территорию планируется с северо-западной стороны территории. Территория будет охраняться, для этого ее планируется оградить, въезды и выезды оборудовать автоматизированными шлагбаумами, в северо- западной части разместить пост охраны. Компания Недвижимость и Закон предлагает вам выгодные условия для продажи, правовое сопровождение, юридическую безопасность.	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/260550282/	16:20:111001:599
			мин	**100**				
			среднее	**462**				
			макс	**1 011**				

Таблица 9.3. Сведения о продаже земельных участков для индивидуальной жилой застройки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	128 000,00	259 000 000,00	2 023,44	18.06.2025	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 поселка. **Преимущества участка:** - **Участок ровный без холмов и возвышенностей** - **Все коммуникации уже подведены** - **Технические условия и согласования с органами получены** - **Примерный план межевания прилагается** - **Удобные подъездные пути, идеальный асфальт до участка** - **В шаговой доступности — живописное озеро, лес**	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_izhs_7458288702?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkREJHUjJhWjN6RmFRdEp2Ijt9vYdx_T8AAAA	нет данных

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
						Почему это выгодно? - Участок расположен всего в 5 минутах езды от Казани — отличная транспортная доступность! - Перспективное направление для развития коттеджного поселка , рядом с городом — аналоги 500-550 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 при личной встрече. Звоните и бронируйте просмотр уже сегодня!		
2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	10 000,00	16 500 000,00	1 650,00	18.06.2025	Один гектар,первая линия	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_3578073083?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
3	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, пос. Карповка, коттеджный пос. Новая Карповка	20 045,00	30 000 000,00	1 496,63	04.07.2025	Продается земельный участок 2 га в Карповке на первой береговой линии. Стоимость 1 сотки 150 000 рублей. Живописное тихое рыбное место. Подойдет под глэмпинг, под комьюнити. Рядом все земельные участки выкуплены. В коттеджном посёлке Новая Карповка будет школа, дет сад, магазины, кпп. Газ и электричество проходят по всем улицам. Ровные дороги, от асфальта пока по грунтовой ровной дороге метров 400. кадастровый номер 16:33:052001:498 Ориентиры: река Меша, трасса м7, Мешинские усадьбы, Карповка, магазин на повороте Гуси. Спрашивайте Гульчачак Алимовну АН Ваш надежный риелтор	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_7244008436?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	16:33:052001:498
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	44 600 000,00	896,05	02.07.2025	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLN3NjU25vWTROVlY2dVhrIjt90eNWqT8AAAA	16:24:050801:344
5	Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Моркваш ское сельское поселение	150 000,00	80 000 000,00	533,33	11.07.2025	Продажа земельного участка под коттеджный посёлок. 15 га Земельный участок размежеван, электрические столбы на каждой улице, газ подведен к каждому участку. Объекты социальной инфраструктуры учтены. - Верхнеуслонский район. Октябрьское сельское поселение. Рядом КП Лесные Моркваши, с. Верхний услон, с. Нижний Услон. По согласованному проекту застройки территории, данный земельный участок разработан под коттеджный поселок закрытого типа. Земельный участок размежеван на 111 участков. Электрические стобы в начале каждой улицы установлены, газ подведен к кажому участку.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_7512000701?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
						Велодорожки,административное здание,магазин,школа. Имеются участки и в других районах Татарстана. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Эльза - брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии		
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино	55 360,00	180 000 000,00	3 251,45	14.07.2025	Предложение инвесторам , застройщикам , девелоперский бизнес проект! Предлагаем Вам рассмотреть возможность покупки земельных участков, расположенных в перспективном направлении Лаишевского района , при въезде в пос.Державино Идеально подходят для строительства коттеджного посёлка. Республики Татарстан, вдоль трассы Казань-Оренбург, (которая увеличивается до 4-ех полосной, в объезд села Сокуры до конца 2025 года)и новой М 12 (подходит для строительства торгового центра,вдоль крупных магистралей) Расстояние от Казани 42 км, удобные подъездные пути, идеальный асфальт и круглогодичный доступ , экологически чистое озеро Земельный участок 5,5 га (553,63 соток), категория земель – ИЖС В собственности физического лица находятся 62 земельных участка, ровных ,правильной формы, (кадастровые номера 16:24:060201:867 – 16:24:060201:930). Участки размежеваны 2017 году На 1 линии по 4,5 сотки ,на 2 линии – по 7,5 сотки ,на 3 линии – по 10 соток Возможность размежевание под свой проект (участки граничат между собой все 553,63 сотки (5,5… га)) При оплате участков по отдельности!Четыре угловых участка по 10-13 соток ,для строительства торгового центра , под магазины, аптеки....,для ведения коммерческой деятельности (разрешение на застройку предусмотрено)обговариваются с собственником Улицы между участками в собственности (Для сдачи в аренду управляющей компании) Продажа улиц с кадастровыми номерами 16:24:060201:860 и 16:24:060201:863, для сдачу в аренду УК, цена по договорённости с собственником обсуждается при встрече Участки граничат с застроенной частью посёлка Коммуникации , газ , свет (электричество частично) Цена за сотку 325 тыс.руб.(с учетом закрытого коттеджного посёлка) В случае Вашей заинтересованности в данном предложении, готов обсудить детали сотрудничества. Надежное вложение денежных средств!Ожидаемый рост стоимости ,земельных участков, до 500 тыс рублей за сотку ,с учетом строительства инфраструктуры коттеджного посёлка , проекта генерального плана застройки округа Казань ! Не высокая оплата земельного налога! Один собственник ,без арестов и ограничений !	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_554_ga_izhs_4209603076?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	
7	Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское сельское поселение, с. Лесные Моркваши	150 000,00	70 000 000,00	466,67	08.07.2025	Продается земельный участок 15 гектар. Земля размежевана на 116 участков. Вода, электричество и газ на каждом участке!!!! Съезд с трассы Р241. Подходит для строительства коттеджного поселка или продажи земельных участков в розницу. Продается от собственника. Риелторов просьба не беспокоить!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_7512117062?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs	нет данных

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
							b2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина	200 000,00	180 000 000,00	900,00	10.07.2025	Продам земельный участок (ИЖС) площадь 20 Га в г. Лаишево. Участок ровной формы подходит для строительства коттеджного поселка. Кадастровые номера предоставляем по запросу. Все коммуникации рядом. Цена продажи 180 млн.руб., НДС нет (УСН). По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_7448485631?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных
9	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение	410 100,00	907 000 000,00	2 211,66	30.06.2025	Код объекта: 1525486. Продается эксклюзивный земельный участок для Загородного клуба 4100 соток ИЖС КП Зеленый Парк предлагает идеальное сочетание комфорта и природы! Подготовлен проект коттеджного поселка, готовый чертеж межевания на отдельные участки для индивидуальный домов, парковой территории, зоны отдыха и прогулок, детские площадки, гостевые парковки, школы, детский садик, аптеки и магазинов. Идеальная концепция комфортного проживания в загородном Клубе. КП расположен окружение лесного массива с двух сторон. Состав деревьев: хвойные породы и смешанный лес и в результате получаем чистый воздух! Коттеджный поселок для своих жителей предлагает: ежедневные прогулки, катания на велосипеде и просто прогулки зимой катания на лыжах в экологическом чистом месте. В шаговой доступности расположено Моховое озеро на котором можно организовать зимой катания на коньках в летний период рыбалка. К поселку ведет асфальтированная дорога. Участок ровный без больших перепад. КП разделён на 35 участков ориентировочно по 10 соток. Комфорт и идеальная среда для Вашей семьи в одном из самых живописных уголков Лаишевского района. Важно: транспортная доступность близость к городу 23 км, до центра города 30 минут. рядом есть остановка общественного транспорта, 103 маршрут. Готовый проект газоснабжения. Готовый проект электроснабжения. Полностью подготовлена концепция загородного клуба в живописном месте и в комфортной близости к городу! Обращайтесь за более подробной презентацией! Все документы к сделке подготовлены! рядом песчаные ковали брайт парк кабаны именьково боровое матюшино орел царицыно кабаны усады	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4101_ga_izhs_7270935161?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJHSVZUeHo5TkJ3aENGb29sIjt962ncJz8AAAA	нет данных
			мин	**467**				
			среднее	**1 492**				
			макс	**3 251**				

9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

• архитектурно-строительные;

• финансово-эксплуатационные.

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

1) Торг. Как правило, объекты предлагаются к продаже по завышенной цене, с учетом последующего торга между продавцом и покупателем. 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.

Для земельных участков сельскохозяйственного назначения интервал значений принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А., табл. 84.

Таблица 84. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	7,1%	19,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	8,4%	21,4%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	7,8%	20,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	10,0%	25,6%

Для земельных участков под ИЖС интервал значений принят на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А., табл.269.

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

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

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

При этом очевидно, что рынок 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 умещаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на данные отсутствуют 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.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2025 г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

находящихся на праве собственности

Право аренды / право собственности земельных участков - на 01.07.2025 года

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,94	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	**0,95**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,78	0,98	**0,89**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,62	**0,90**	**0,76**
5	Для других целей	0,66	**0,95**	**0,80**
	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	**0,81**
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,62	0,77	**0,70**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,40	**0,31**

01.07.2025

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.

Для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения рассматривается фактор Расстояние до областного центра, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	**1,00**	1,20	1,35	1,57
	<30	0,83	**1,00**	1,12	1,30
	30-70	0,74	0,89	**1,00**	1,16
	>70	0,64	0,77	0,86	**1,00**

При оценке земельных участков под ИЖС рассматривается фактор Статус населенного пункта, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

4) Назначение, вид разрешенного использования. По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2025 г., корректирующие коэффициенты составляют:

Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-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*	0,133	0,383	**0,24**
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*	0,12	0,42	**0,25**
Для 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	*2.1*	0,18	0,54	**0,35**

5) Подъездные пути. Наличие или отсутствие подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость земельных участков. Участки, не имеющие подъездных путей, как правило, предлагаются на продажу дешевле, чем участки с хорошими подъездными путями с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	1,18
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

01.07.2025

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

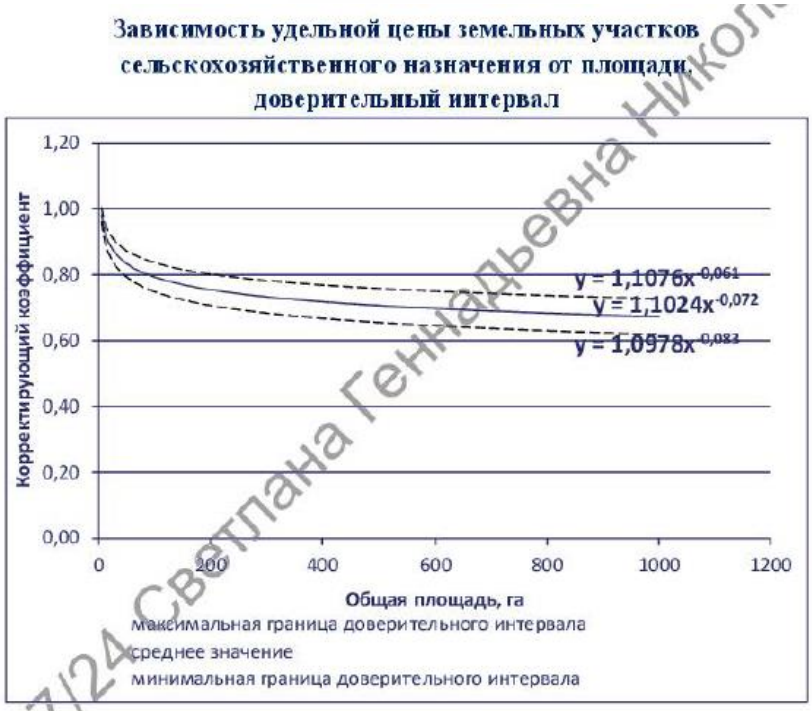


Рис. 51. Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Для земельных участков под ИЖС коэффициент торможения принят на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А., рис. 20.

Земельные участки под жилую застройку

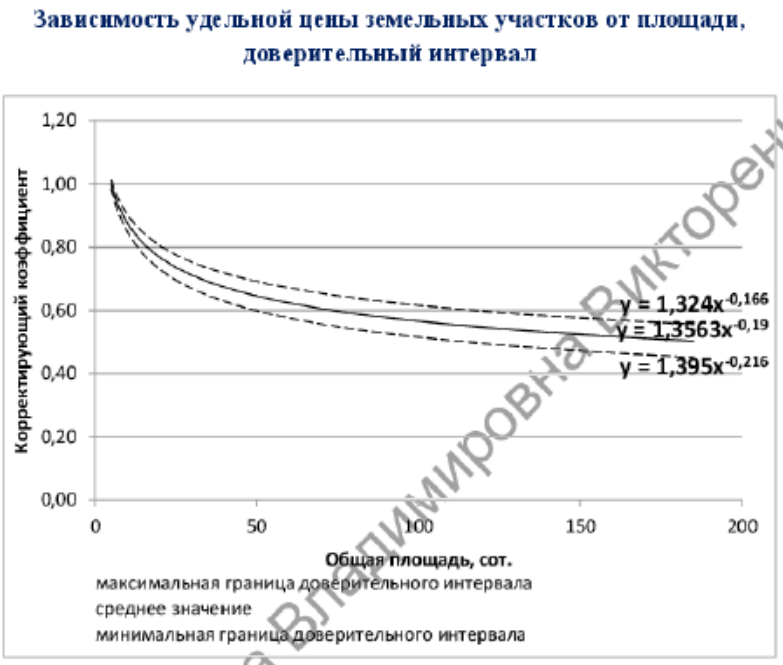


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

7) Коммуникации земельных участков. Интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			**1,00**
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	**1,14**
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	**1,07**
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	**1,07**
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	**1,08**
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	**1,18**
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	**1,15**

8) Конфигурация земельного участка.

Для земельного участка сельскохозяйственного назначения корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,76	0,81

Для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство интервал значений принят на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			**1,00**
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	**0,83**
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	**1,11**
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	**1,19**

СТАТРИЕЛТ 01.07.2025

9.6 Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2025 г. срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов находится в интервале от 3 до 9 месяцев, среднее значение равно 5 месяцам; для земельных участков сельскохозяйственного назначения – в интервале от 10 до 26 месяцев, среднее значение 16 месяцев.

Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

- типичные для рынка сроки[1] продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	**5**	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	13	**7**	6	7	11
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	**13**	11	13	20
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	10	26	**16**	13	16	24

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

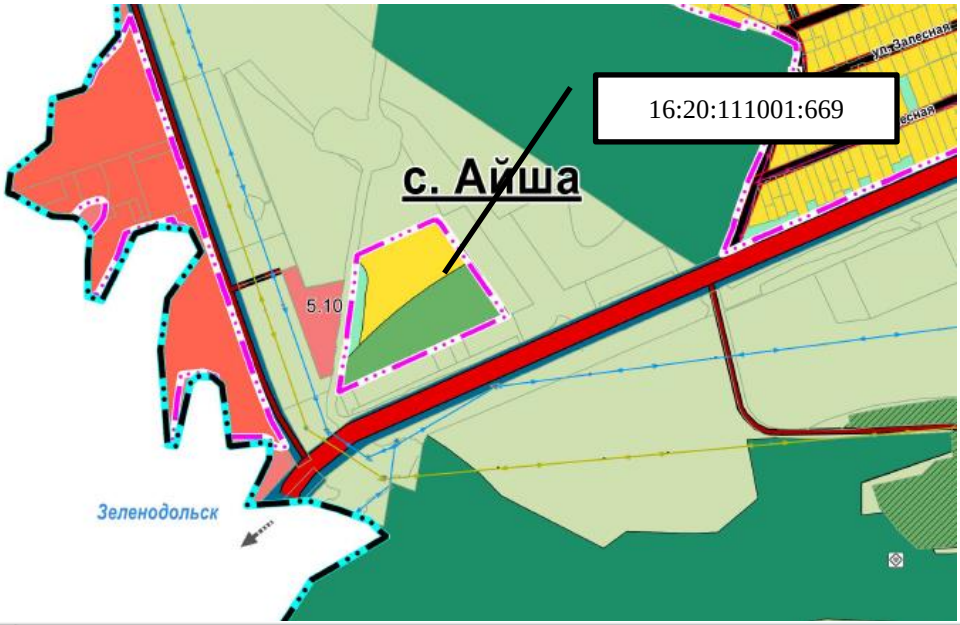
Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек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

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

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

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

Согласно генеральному плану Айшинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района, земельный участок с кадастровым номером 16:20:111001:669 расположен в Зоне сельскохозяйственных угодий.



		Зона сельскохозяйственных угодий

Согласно основному чертежу генерального плана городского округа Казань, земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 расположены в Зоне перспективного формирования жилых районов, освоение территории при условии разработки проекта планирования.

701010100	Жилые зоны	200	<424>	Зона перспективного формирования жилых районов, освоение территории при условии разработки проекта планировки

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объектов оценки, их правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – размещение домов индивидуальной жилой застройки для объектов оценки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265; организация сельскохозяйственного производства для земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669.

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

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

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

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

11.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

11.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

11.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

-определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

-расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

-расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

-расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

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

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются в интернет - источниках. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранным классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах продажи, подтвержденных одной из сторон сделки.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 12.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2.Выбор объектов аналогов.

Из приведенной в разделе 9 «Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект с указанием интервала значений цен») выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение, с. Айша, Речная ул.	45 000,00	17 000 000,00	377,78	23.06.2025	Кадастровый номер: 16:20:110901:172 Площадь: 45 000 кв. м ВРИ: Организация сельскохозяйственного производства Рядом коттеджный поселок "Жемчужина" Цена: 17.000.000 Продажа от собственника	https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7457950924?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZbTVDQjN5Q2JNdm15RDFyIjt9-qDf3z8AAAA	16:20:110901:172
2	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	5 625,00	4 536 000,00	806,40	21.06.2025	Участок под сельхозпроизводство.находится между ЗМЗ и Поле чудес 4536000руб.возможна арендаТорг. Собственник,не агенство. если не доступен пишите.	https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_978113334?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKOXYyZzFQbGFQVGFoNGFmIjt9eP0EFj8AAAA	16:20:111001:597
3	Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кургузи село, ул. Клубная	9 888,00	9 999 999,00	1 011,33	11.06.2025	Продаётся участок СНТ (можно использовать под строительство)рядом с селом Большие Кургузи. Общей площадью 98 соток. Само село Большие Кургузи расположено в 25 км от Зеленодольска. Рядом с посёлком все активно застраивается. Появляются новые коттеджные посёлки, а это значит, что в ближайшем будущем появятся новые школы и детские сады, магазины и аптеки. Участок находятся в живописном месте, в непосредственной близости к лесу. Все это позволит ощутить единение с природой, уйти от городской суеты, ощутить все преимущества жизни за городом в оазисе спокойствия и умиротворенности. Так же идеально подойдет покупка участка в качестве инвестиции. Можно размежевать и продать частями. Чистая продажа. Без ограничений, обременений, арестов, детских долей. Один взрослый собственник. Консультация и помощь в оформлении ипотеки на участок и строительство дома БЕСПЛАТНО! Звоните, покажем в любое для Вас удобное время.	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/314888245/	16:20:060701:826

Таблица 12.2 Сведения об объектах-аналогах ИЖС

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка	Кадастровый номер
1	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	128 000,00	259 000 000,00	2 023,44	18.06.2025	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 поселка. **Преимущества участка:** - **Участок ровный без холмов и возвышенностей** - **Все коммуникации уже подведены** - **Технические условия и согласования с органами получены** - **Примерный план межевания прилагается** - **Удобные подъездные пути, идеальный 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 , рядом с городом — аналоги 500-550 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 при личной встрече. Звоните и бронируйте просмотр уже сегодня!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_izhs_7458288702?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkREJHUjJhWjN6RmFRdEp2Ijt9vYdx_T8AAAA	нет данных
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 774,00	44 600 000,00	896,05	02.07.2025	Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLN3NjU25vWTROVlY2dVhrIjt90eNWqT8AAAA	16:24:050801:344
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина	200 000,00	180 000 000,00	900,00	10.07.2025	Продам земельный участок (ИЖС) площадь 20 Га в г. Лаишево. Участок ровной формы подходит для строительства коттеджного поселка. Кадастровые номера предоставляем по запросу. Все коммуникации рядом. Цена продажи 180 млн.руб., НДС нет (УСН). По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_7448485631?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	нет данных

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

3.Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта.

4.Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения):**

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Корректировка не применялась.

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

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

Величина корректировка для земель сельскохозяйственного назначения определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 84. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,3%	7,1%	19,4%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,9%	8,4%	21,4%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	14,1%	7,8%	20,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	17,8%	10,0%	25,6%

При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 скидка на торг принята по нижней границе интервала в размере 7,1%, так как объект оценки и объекты-аналоги являются более ликвидными и привлекательными для покупки из-за своего расположения на границе с дачным и жилым строительством.

Величина корректировки для земельных участков под индивидуальную жилую застройку определена по данным сборника «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические

характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1%	11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,8%	9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9%	14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9%	9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0%	13,6%

Величина корректировки на торг при оценке земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 принята в размере 8,5%, как среднее значение для земельных участков под жилую застройку.

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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.

При оценке земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 сельскохозяйственного назначения рассматривался фактор Расстояние до областного центра, в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Удаленность от областного центра», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		у границы	<30	30-70	>70
объект оценки	у границы	1,00	1,20	1,35	1,57
	<30	0,83	1,00	1,12	1,30
	30-70	0,74	0,89	1,00	1,16
	>70	0,64	0,77	0,86	1,00

Объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки: удалены от областного центра на 30-70 км., корректировка не требуется.

При оценке земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 под ИЖС рассматривался фактор Статус населенного пункта, в соответствии с данными «Справочника оценщика

недвижимости-2024. Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,75	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,58

Земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 расположены на границе г. Казань и Лаишевского района, в связи с этим для объектов оценки принято значение коэффициента по верхней границе расширенного интервала для населенных пунктов в ближайшей окрестности областного центра в размере 0,90. Объект-аналог №2 по своему местоположению относится к прочим населенным пунктам, значение коэффициента равно 0,49. Объект-аналог №3 расположен в райцентре сельскохозяйственного района, ему присвоен коэффициент 0,61, соответствующий среднему значению.

Размер корректировки для аналога №2: 0,90 / 0,49 = 1, 84.

Размер корректировки для аналога №3 0,90 / 0,61 = 1,48.

Объект-аналог №1 сопоставим с объектом оценки по местоположению, корректировка не требуется.

Назначение участка. Объект оценки с кадастровым номером 16:20:111001:669 предназначен для организации сельскохозяйственного производства, ВРИ объекта-аналога №3 является «садовые и дачные дома».

Корректировка на назначение принята на основании данных Ассоциации Статриелт на 01.07.2025 г., корректирующие коэффициенты составляют:

Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение **машинно-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*	0,133	0,383	**0,24**
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*	0,12	0,42	**0,25**

Размер корректировки для аналога №3: 0,24 / 0,25 = 0,96.

Остальные аналоги сопоставимы с объектов оценки по назначению, корректировка не требуется.

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

Величина корректировки определена с помощью коэффициента торможения. Для земельных участков сельскохозяйственного назначения использовался «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

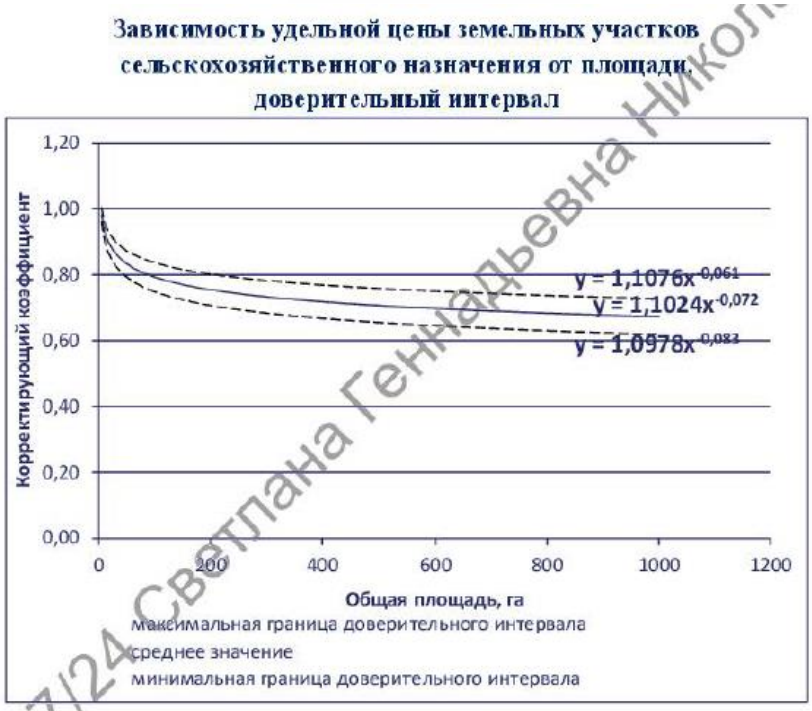


Рис. 51. Зависимость удельной цены земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Для земельных участков под ИЖС коэффициент торможения принят на основании данных «Справочник Оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации», Нижний Новгород, 2024, под редакцией Лейфера, Л.А., рис. 20.

Земельные участки под жилую застройку

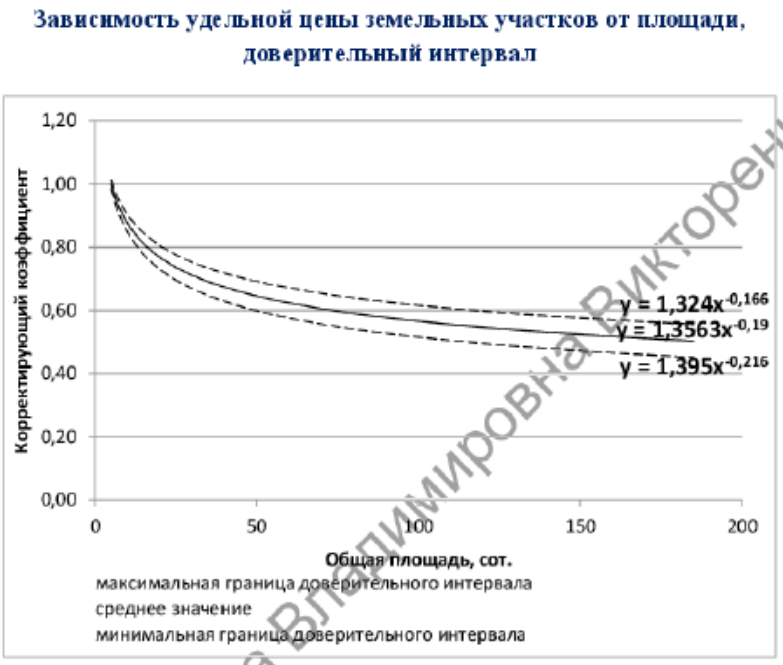


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Формула расчета корректировки:

(Площадь ОО / Площадь ОА)^k

где **ОО** – объект оценки;
ОА – объект-аналог;

k – коэффициент торможения, принятый по среднему значению в размере -0,072 для земельных участков сельскохозяйственного назначения, и в размере -0,19 для земельных участков под ИЖС.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием. При определении справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669, используется аналог №3, который в отличии от объекта оценки обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.

Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные			**1,00**
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной **автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием** (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	**1,12**
3	Обеспеченные собственными внутренними **автодорогами и площадками с твердым покрытием** (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной **железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - **для участков производственного и складского назначения**	1,09	1,29	1,18
5	**Огражденные** по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой **освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

01.07.2025

К цене аналога №3 применена корректировка в размере 0,89 (1 / 1,12).

Аналоги №1 и №2 сопоставим с объектом оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

При определении справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 объекты-аналоги сопоставимы с объектами оценки по данному фактору, корректировка не требуется.

Конфигурация земельного участка. Земельный участок с кадастровым номером 16:20:111001:669 имеет правильную форму, удобен для механизированной обработки. Объект-аналог №1 имеет изрезанную форму.

Корректировка применялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Ставки капитализации», Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 46. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,79	0,76	0,81

К цене аналога №1 применена корректировка по среднему значению в размере 0,75, в соответствии с таблицей.

Остальные аналоги сопоставимы с объектом оценки по конфигурации, корректировка не требуется.

При определении справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303:265 корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

№	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,77	0,89	0,83
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,19

СТАТРИЕЛТ 01.07.2025

Объект оценки с кадастровым номером 16:24:150303:267 является многоконтурным участком сложной изрезанной формы, как и объект-аналог №2. Объекты-аналоги №1 и №3 вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне. К цене аналогов №1 и №3 применена корректировка в размере 0,83.

Объект оценки с кадастровым номером 16:24:150303:265 имеет вытянутую форму и, кроме того, расположен вдоль трассы, что снижает его привлекательность для постройки частных домов. В связи с этим корректировка рассчитывалась по нижней границе инервала.

Размер корректировки для аналогов №1 и №3: 0,77 / 1 = 0,77.

Размер корректировка для аналога №2: 0,77 / 0,83 = 0,93.

Наличие коммуникаций. Корректировка принята на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2025 г.

на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной **электроэнергией** 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные **водопроводом** (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные **канализацией** (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным **газоснабжением природным газом**	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным **теплоснабжением**	1,06	1,28	1,15

При определении справделивой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267 и 16:24:150303 использовался аналог №1, обеспеченный электричеством и газом. Размер корректировки: 1 / (1,07 * 1,18) = 0,79.

При определении справделивой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 корректировка на наличие коммуникаций не применялась, т.к. объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору.

По остальным ценообразующим факторам корректировки не вносились, т.к. по ним объекты-аналоги являются схожими с объектом оценки.

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 м^2.

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

$$C_{об} = C_{ан} \cdot П ,$$

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

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

$$C_{об} = C_{ан} \pm П ,$$

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

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов.

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

12.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение, с. Айша, Речная ул.	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кургузи село, ул. Клубная
Цена предложения руб.	?	17 000 000	4 536 000	9 999 999
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	377,78	806,40	1 011,33
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-7,10	-7,10	-7,10
поправка, руб.		-26,82	-57,25	-71,80
с поправкой на торг, руб.		350,96	749,15	939,52
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.		350,96	749,15	939,52
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		350,96	749,15	939,52
Дата оценки/предложения	08.08.2025	23.06.2025	21.06.2025	11.06.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		350,96	749,15	939,52
Местоположение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение, с. Айша, Речная ул.	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кургузи село, ул. Клубная
Расстояние до областного центра (г. Казань)	33 км.	33 км.	33 км.	49 км.
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.		350,96	749,15	939,52

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
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.		350,96	749,15	939,52
Назначение участка	организация сельскохозяйственного производства	Организация сельскохозяйственного производства	организация сельскохозяйственного производства	садовые и дачные дома
	0,24	0,24	0,24	0,25
поправка, коэф-т		1,00	1,00	0,96
поправка, %		0,00	0,00	-4,00
поправка, руб.		0,00	0,00	-37,58
с поправкой, руб.		350,96	749,15	901,94
Подъездные пути	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	не обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
поправка, коэф-т		1,00	1,00	0,89
поправка, %		0,00	0,00	-10,71
поправка, руб.		0,00	0,00	-96,64
с поправкой, руб.		350,96	749,15	805,31
Площадь, м2	**15 919,00**	45 000,00	5 625,00	9 888,00
Площадь, га	**1,59**	**4,50**	**0,56**	**0,99**
поправка на площадь,коэф.	**-0,072**	1,08	0,93	0,97
поправка, %		7,77	-7,22	-3,37
поправка, руб.		27,27	-54,06	-27,14
с поправкой, руб.		378,22	695,08	778,16
Наличие коммуникаций	имеется доступ	имеется доступ	имеется доступ	имеется доступ
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.		378,22	695,08	778,16
Конфигурация участка	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	изрезанная форма	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	1,00	0,75	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,33	1,00	1,00
поправка , %		33,33	0,00	0,00
поправка, руб.		126,07	0,00	0,00
с поправкой, руб.		504,29	695,08	778,16
Валовая коррекция, руб.		126,52	-111,32	-233,16
Абсолютная валовая коррекция, %		41,10	7,22	18,08
Обратная величина валовой коррекции	0,22	0,02	0,14	0,06
Вес при согласовании	1,00	0,11	0,64	0,25
вклад в итоговую стоимость, руб.		56,23	441,43	197,20
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	**695,00**			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	**11 063 705,00**			

Таблица 12.4. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:267 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Сопоставимые объекты**		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Цена предложения руб.	?	259 000 000	44 600 000	180 000 000
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 023,44	896,05	900,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,50	-8,50	-8,50
поправка, руб.		-171,99	-76,16	-76,50
с поправкой на торг, руб.		1 851,45	819,89	823,50
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.		1 851,45	819,89	823,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 851,45	819,89	823,50
Дата оценки/предложения	08.08.2025	18.06.2025	02.07.2025	10.07.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 851,45	819,89	823,50
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Статус населенного пункта	на границе областного центра	на границе областного центра	прочие населенные пункты	райцентр с/х района
	0,90	0,90	0,49	0,61
поправка коэф-т		1,00	1,84	1,48
поправка , %		0,00	83,67	47,54
поправка, руб.		0,00	686,03	391,50
с поправкой, руб.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	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.		1851,45	1505,91	1215,00
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.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Подъездные пути	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
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.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Площадь, м2	**303 044,00**	128 000,00	49 774,00	200 000,00
поправка на площадь,коэф.	**-0,19**	0,85	0,71	0,92
поправка, %		-15,10	-29,05	-7,59
поправка, руб.		-279,65	-437,49	-92,24

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
с поправкой, руб.		1 571,79	1 068,43	1 122,76
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	Газ, электричество	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, коэф-т		0,79	1,00	1,00
поправка, %		-20,80	0,00	0,00
поправка, руб.		-326,91	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 244,88	1 068,43	1 122,76
Конфигурация участка	многоконтурный участок сложной изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	0,83	1,00	0,83	1,00
поправка, коэф-т		0,83	1,00	0,83
поправка, %		-17,00	0,00	-17,00
поправка, руб.		-211,63	0,00	-190,87
с поправкой, руб.		1 033,25	1 068,43	931,89
Валовая коррекция, руб.		-990,18	172,38	31,89
Абсолютная валовая коррекция, %		52,90	112,72	72,13
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,02	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,45	0,21	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		469,08	227,64	310,28
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	**1 007,00**			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	**305 165 308,00**			

Таблица 12.5. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:265 методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Цена предложения руб.	?	259 000 000	44 600 000	180 000 000
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	2 023,44	896,05	900,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-8,50	-8,50	-8,50
поправка, руб.		-171,99	-76,16	-76,50
с поправкой на торг, руб.		1 851,45	819,89	823,50
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.		1 851,45	819,89	823,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 851,45	819,89	823,50
Дата оценки/предложения	08.08.2025	18.06.2025	02.07.2025	10.07.2025
поправка, %		0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 851,45	819,89	823,50
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина
Статус населенного пункта	на границе областного центра	на границе областного центра	прочие населенные пункты	райцентр с/х района
	0,90	0,90	0,49	0,61
поправка коэф-т		1,00	1,84	1,48
поправка , %		0,00	83,67	47,54
поправка, руб.		0,00	686,03	391,50
с поправкой, руб.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Назначение участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	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.		1851,45	1505,91	1215,00
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.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Подъездные пути	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
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.		1 851,45	1 505,91	1 215,00
Площадь, м2	**110 940,00**	128 000,00	49 774,00	200 000,00
поправка на площадь,коэф.	**-0,19**	1,03	0,86	1,12
поправка, %		2,76	-14,13	11,85
поправка, руб.		51,01	-212,72	143,96
с поправкой, руб.		1 902,45	1 293,19	1 358,96
Наличие коммуникаций	имеется доступ к коммуникациям	Газ, электричество	имеется доступ к коммуникациям	имеется доступ к коммуникациям
поправка, коэф-т		0,79	1,00	1,00
поправка, %		-20,80	0,00	0,00
поправка, руб.		-395,68	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 506,77	1 293,19	1 358,96
Конфигурация участка	вытянутая форма участка, расположен вдоль трассы, менее пригоден для жилой застройки	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	изрезанной формы	Вполне пригодный для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне
	0,77	1,00	0,83	1,00
поправка, коэф-т		0,77	0,93	0,77
поправка, %		-23,00	-7,23	-23,00
поправка, руб.		-346,56	-93,48	-312,56
с поправкой, руб.		1 160,22	1 199,71	1 046,40
Валовая коррекция, руб.		-863,22	303,66	146,40
Абсолютная валовая коррекция, %		46,55	105,03	82,39
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,02	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,50	0,22	0,28
вклад в итоговую стоимость, руб.		577,71	264,79	294,41
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	**1 137,00**			

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	126 138 780,00			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 08.08.2025 г. округленно составляет:

442 367 793 (Четыреста сорок два миллиона триста шестьдесят семь тысяч семьсот девяносто три) рубля[12], а именно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость, руб. округленно	Справедливая стоимость 1 кв. м., руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:669, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 15 919 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	11 063 705	695
2	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:267, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	305 165 308	1 007
3	Земельный участок, кадастровый номер 16:24:150303:265, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО, г. Казань	126 138 780	1 137
	ИТОГО:	**442 367 793**	

Оценщик _____ Радыгина А. С.

Директор ООО «КонТраст» _____ Кашаева Е.С.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.07.2025, поступившего на рассмотрение 07.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265
Номер кадастрового квартала:	16:24:150303
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань.
Площадь:	110940 +/- 117
Кадастровая стоимость, руб.:	241343457.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150303:228
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Сведения о кадастровом инженере:	Малькова Валерия Геннадьевна, договор на выполнение кадастровых работ от 30.05.2018 № 84-2018 , дата завершения кадастровых работ: 09.07.2018
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 42992.02 кв.м, 2 - 31595.53 кв.м, 3 - 36352.25 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:000000:116, 16:24:150303:96. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:150303:638, 16:24:150303:639, 16:24:150303:640, 16:24:150303:641. 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 26.07.2018; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 07.07.2004 № 225273 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265
	Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.04.2023; реквизиты документа-основания: справка о балансовой принадлежности объектов ГКУ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" от 18.11.2022 № б/н выдан: ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" ; свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 серия: 16-АН № 158811 выдан: Управление Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан .
Получатель выписки:	Гайзатуллин Рамиль Ринатович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АК БАРС КАПИТАЛ", 1435126890

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:265-16/001/2018-3 10.08.2018 08:48:59
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	10.08.2018 08:49:01	
		номер государственной регистрации:	16:24:150303:265-16/001/2018-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2018 по 01.02.2030	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвнстиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 9

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: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 10

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265

Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

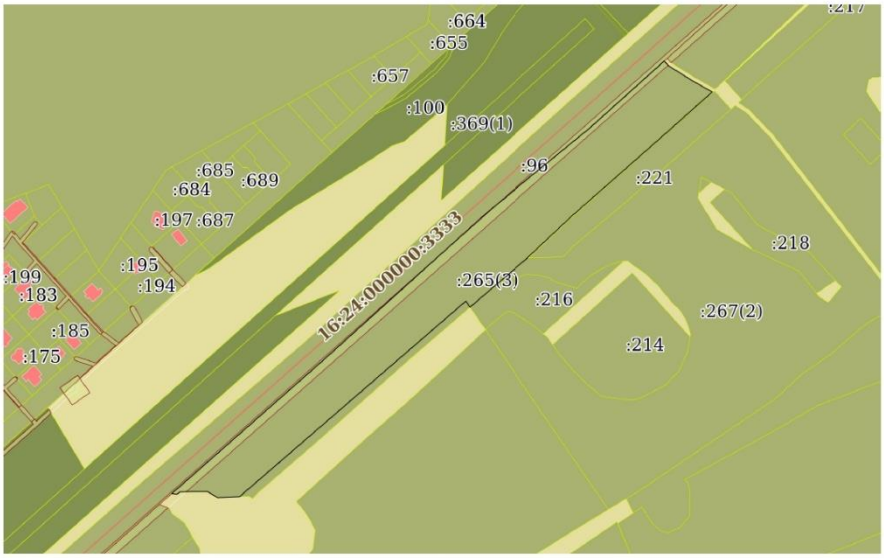
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265



Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

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	231°33.7`	31.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	228°24.1`	94.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	226°30.5`	140.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	299°34.1`	25.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	302°11.7`	28.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	321°22.4`	5.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	48°3.3`	89.29	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	48°21.9`	207.33	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	45°8.9`	21.82	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	48°6.7`	107.22	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	47°27.8`	95.27	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	49°25.9`	73.48	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	47°44.7`	101.88	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	51°29.2`	105.4	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	130°57.7`	40.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	135°51.7`	25.85	данные отсутствуют	16:24:000000:4415	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	228°12.9`	11.6	данные отсутствуют	16:24:150303:266(1)	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	331°10.6`	18.5	данные отсутствуют	16:24:150303:219	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	315°0.0`	4.61	данные отсутствуют	16:24:150303:219	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	225°20.2`	43.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	226°4.5`	116.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	229°21.0`	126.43	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	228°3.4`	96.13	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	226°16.0`	28.8	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.1	227°16.4`	106.44	данные отсутствуют	16:24:150303:267(1)	данные отсутствуют
26	2.1.1	2.1.2	48°57.8`	172.83	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
27	2.1.2	2.1.3	58°27.0`	13.07	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
28	2.1.3	2.1.4	44°0.4`	24.05	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
29	2.1.4	2.1.5	48°44.5`	263.53	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
30	2.1.5	2.1.6	48°24.3`	225.62	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
31	2.1.6	2.1.7	111°33.4`	11.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	2.1.7	2.1.8	153°26.1`	5.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	2.1.8	2.1.9	127°47.8`	17.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	2.1.9	2.1.10	149°16.7`	2.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	2.1.10	2.1.11	151°41.0`	14.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	2.1.11	2.1.12	229°10.8`	679.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	2.1.11	2.1.11			данные отсутствуют	16:24:150303:639(2)	данные отсутствуют
38	2.1.12	2.1.13	226°46.8`	30.96	данные отсутствуют	16:24:150303:638	данные отсутствуют
39	2.1.13	2.1.1	328°37.3`	44.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	2.1.13	2.1.13			данные отсутствуют	16:24:000000:7121(1)	данные отсутствуют
41	3.1.1	3.1.2	267°19.1`	22.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	3.1.2	3.1.3	299°37.6`	12.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	3.1.3	3.1.4	270°0.0`	15.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	3.1.4	3.1.5	268°25.0`	13.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	3.1.5	3.1.6	235°7.5`	4.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	3.1.6	3.1.7	278°25.1`	5.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	3.1.7	3.1.8	48°39.1`	210.91	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
48	3.1.8	3.1.9	47°58.6`	226.45	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
49	3.1.9	3.1.10	50°46.3`	139.23	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
50	3.1.10	3.1.11	48°3.5`	97.67	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют
51	3.1.11	3.1.12	48°4.4`	7.65	данные отсутствуют	16:24:150303:96	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

1	2	3	4	5	6	7	8
52	3.1.12	3.1.13	141°10.0`	5.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	3.1.13	3.1.14	122°15.0`	29.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	3.1.14	3.1.15	119°34.9`	24.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	3.1.15	3.1.16	228°19.9`	70.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	3.1.16	3.1.17	228°38.5`	124.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	3.1.17	3.1.18	226°45.8`	62.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	3.1.18	3.1.19	230°6.4`	45.61	данные отсутствуют	16:24:150303:267(2)	данные отсутствуют
59	3.1.19	3.1.20	229°17.3`	33.1	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
60	3.1.20	3.1.21	325°23.9`	7.68	данные отсутствуют	16:24:150303:639(3)	данные отсутствуют
61	3.1.21	3.1.1	229°10.9`	310.74	данные отсутствуют	16:24:150303:639(3)	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

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	462877.1	1309548.96	Закрепление отсутствует	0.1
2	462857.56	1309524.34	Закрепление отсутствует	0.1
3	462794.57	1309453.39	Закрепление отсутствует	0.1
4	462697.55	1309351.12	Закрепление отсутствует	0.1
5	462710.31	1309328.63	Закрепление отсутствует	0.1
6	462725.49	1309304.52	Закрепление отсутствует	0.1
7	462729.57	1309301.26	Закрепление отсутствует	0.1
8	462789.25	1309367.67	Закрепление отсутствует	0.1
9	462927	1309522.63	Закрепление отсутствует	0.1
10	462942.39	1309538.1	Закрепление отсутствует	0.1
11	463013.98	1309617.92	Закрепление отсутствует	0.1
12	463078.39	1309688.12	Закрепление отсутствует	0.1
13	463126.18	1309743.94	Закрепление отсутствует	0.1
14	463194.69	1309819.35	Закрепление отсутствует	0.1
15	463260.32	1309901.82	Закрепление отсутствует	0.1
16	463233.6	1309932.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	463215.05	1309950.6	Закрепление отсутствует	0.1
18	463207.32	1309941.95	Закрепление отсутствует	0.1
19	463223.53	1309933.03	Закрепление отсутствует	0.1
20	463226.79	1309929.77	Закрепление отсутствует	0.1
21	463196.38	1309899	Закрепление отсутствует	0.1
22	463115.84	1309815.38	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

1	2	3	4	5
23	463033.48	1309719.46	Закрепление отсутствует	0.1
24	462969.23	1309647.96	Закрепление отсутствует	0.1
25	462949.32	1309627.15	Закрепление отсутствует	0.1
1	462877.1	1309548.96	Закрепление отсутствует	0.1
1	461804.91	1308247.48	Закрепление отсутствует	0.1
2	461918.38	1308377.84	Закрепление отсутствует	0.1
3	461925.22	1308388.98	Закрепление отсутствует	0.1
4	461942.52	1308405.69	Закрепление отсутствует	0.1
5	462116.31	1308603.8	Закрепление отсутствует	0.1
6	462266.09	1308772.53	Закрепление отсутствует	0.1
7	462261.93	1308783.06	Закрепление отсутствует	0.1
8	462257.01	1308785.52	Закрепление отсутствует	0.1
9	462246.4	1308799.2	Закрепление отсутствует	0.1
10	462244.65	1308800.24	Закрепление отсутствует	0.1
11	462232.03	1308807.04	Закрепление отсутствует	0.1
12	461788.17	1308293.18	Закрепление отсутствует	0.1
13	461766.97	1308270.62	Закрепление отсутствует	0.1
1	461804.91	1308247.48	Закрепление отсутствует	0.1
1	462274.31	1308855.99	Закрепление отсутствует	0.1
2	462273.25	1308833.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	462279.46	1308822.44	Закрепление отсутствует	0.1
4	462279.46	1308806.88	Закрепление отсутствует	0.1
5	462279.1	1308793.85	Закрепление отсутствует	0.1
6	462276.8	1308790.55	Закрепление отсутствует	0.1
7	462277.54	1308785.55	Закрепление отсутствует	0.1
8	462416.87	1308943.88	Закрепление отсутствует	0.1
9	462568.46	1309112.1	Закрепление отсутствует	0.1
10	462656.51	1309219.95	Закрепление отсутствует	0.1
11	462721.79	1309292.6	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 18

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

1	2	3	4	5
12	462726.9	1309298.29	Закрепление отсутствует	0.1
13	462722.49	1309301.84	Закрепление отсутствует	0.1
14	462706.88	1309326.58	Закрепление отсутствует	0.1
15	462694.67	1309348.09	Закрепление отсутствует	0.1
16	462647.6	1309295.2	Закрепление отсутствует	0.1
17	462565.07	1309201.45	Закрепление отсутствует	0.1
18	462521.95	1309155.59	Закрепление отсутствует	0.1
19	462492.7	1309120.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	462471.11	1309095.51	Закрепление отсутствует	0.1
21	462477.43	1309091.15	Закрепление отсутствует	0.1
1	462274.31	1308855.99	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 19

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150303:265/1

Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 16:24:150303:265/2

Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:150303:265/1	2522	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 07.07.2004 № 225273 выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования земель согласно: Правилам охраны магистральных трубопроводов, утверждённых постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 №9 и Минтопэнерго России 29.0; Реестровый номер границы: 16.00.2.2215
16:24:150303:265/2	15953	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: справка о балансовой принадлежности объектов ГКУ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" от 18.11.2022 № б/н выдан: ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВИТИЯ ДОРОЖНОТРАНСПОРТНОГО КОМПЛЕКСА ТАТАРСТАНА ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ТРАНСПОРТА И ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" ; свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2014 серия: 16-АН № 158811 выдан: Управление Федеральной государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан ; Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использованиясземельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 16:24-6.2778; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранной зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ - 10кВ 6700 м; Тип зоны: Охранная зона

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер:	16:24:150303:265

		инженерных коммуникаций
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

		границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:150303:265/1				
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	461873.03	1308325.74	-	-
2	461834.62	1308281.61	-	-
3	461786.91	1308291.84	-	-
4	461788.17	1308293.18	-	-
5	461805.63	1308313.39	-	-
6	461806.1	1308313.94	-	-
7	461825.64	1308336.56	-	-
8	461850.02	1308331.08	-	-
9	461863.37	1308328.35	-	-
1	461873.03	1308325.74	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384	
Кадастровый номер:	16:24:150303:265

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 16:24:150303:265/2

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	462279.28	1308800.36	-	-
2	462279.1	1308793.85	-	-
3	462276.8	1308790.55	-	-
4	462277.54	1308785.55	-	-
5	462416.87	1308943.88	-	-
6	462520.81	1309059.22	-	-
7	462579.1	1309125.13	-	-
8	462656.51	1309219.95	-	-
9	462721.79	1309292.6	-	-
10	462726.9	1309298.29	-	-
11	462722.49	1309301.84	-	-
12	462722.3	1309302.15	-	-
13	462485.75	1309034.68	-	-
14	462279.28	1308800.36	-	-
1	461804.91	1308247.48	-	-
2	461918.38	1308377.84	-	-
3	461925.22	1308388.98	-	-
4	461942.52	1308405.69	-	-
5	462116.31	1308603.8	-	-
6	462266.09	1308772.53	-	-
7	462262.58	1308781.41	-	-
8	461822.61	1308282.1	-	-
9	461796.54	1308252.59	-	-
10	461804.91	1308247.48	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 26

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429384

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

1	2	3	4	5
1	462725.04	1309305.24	-	-
2	462725.49	1309304.52	-	-
3	462729.57	1309301.26	-	-
4	462789.25	1309367.67	-	-
5	462927	1309522.63	-	-
6	462942.39	1309538.1	-	-
7	463013.98	1309617.92	-	-
8	463078.39	1309688.12	-	-
9	463126.18	1309743.94	-	-
10	463194.69	1309819.35	-	-
11	463218.89	1309849.76	-	-
12	462959.95	1309570.86	-	-
13	462725.04	1309305.24	-	-

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	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 07.07.2025, поступившего на рассмотрение 07.07.2025, 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: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267
Номер кадастрового квартала:	16:24:150303
Дата присвоения кадастрового номера:	10.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань.
Площадь:	303044 +/- 193
Кадастровая стоимость, руб.:	632864998.14
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:150303:228
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного
Сведения о кадастровом инженере:	Малькова Валерия Геннадьевна, договор на выполнение кадастровых работ от 30.05.2018 № 84-2018 , дата завершения кадастровых работ: 09.07.2018
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер:	16:24:150303:267
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4171 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов., вид/наименование: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4172 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц., вид/наименование: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4166 от 06.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах., вид/наименование: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4169 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны., вид/наименование: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4170 от 09.08.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань», тип: Охранная зона транспорта,
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	дата решения: 16.03.2020, номер решения: 296-п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер:	16:24:150303:267
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер:	16:24:150303:267
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 232803.31 кв.м, 2 - 70240.34 кв.м. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:000000:116, 16:24:150303:96. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта. 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

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: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 16:24:150303:267-16/001/2018-3 10.08.2018 08:58:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	10.08.2018 08:58:25	
		номер государственной регистрации:	16:24:150303:267-16/001/2018-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.08.2018 по 01.02.2030	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвнстиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ", № 1504-94198349, выдан 04.08.2009	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:9000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 9

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер:	16:24:150303:267

Масштаб 1:7000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер:	16:24:150303:267

Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

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	113°36.8`	15.8	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	105°57.4`	6.58	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	45°0.0`	2.56	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	51°13.1`	65.01	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	47°34.9`	71.1	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	47°46.6`	65.99	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	46°39.6`	30.02	данные отсутствуют	16:24:150303:220	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	135°19.8`	525.92	данные отсутствуют	16:24:150303:266(1)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	240°52.7`	53.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	244°20.6`	70.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	248°33.6`	47.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	239°24.0`	32.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	260°18.1`	34.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	311°35.6`	9.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	319°54.3`	12.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	324°30.2`	47.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	317°55.6`	36.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	289°12.8`	12.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	271°57.9`	20.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	253°18.1`	19.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	249°31.3`	34.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	247°35.0`	43.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	241°39.5`	18.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	203°40.9`	6.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	182°31.3`	15.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	172°54.5`	21.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	171°3.4`	19.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	173°31.4`	23.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	187°24.9`	14.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	190°35.9`	17.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	192°59.7`	2.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	199°46.6`	9.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	230°20.6`	9.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	238°53.9`	35.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	243°17.1`	17.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	247°32.2`	56.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	245°47.0`	48.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	247°57.0`	74.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	1.1.39	1.1.40	348°58.8`	23.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	1.1.40	1.1.41	354°33.6`	12.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	1.1.41	1.1.42	334°56.9`	14.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	1.1.42	1.1.43	322°11.5`	103.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	1.1.43	1.1.44	322°14.6`	100.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	1.1.44	1.1.45	315°58.7`	36.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.45	1.1.46	301°40.0`	12.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	1.1.46	1.1.47	47°29.9`	30.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	1.1.47	1.1.48	48°28.5`	177.45	данные отсутствуют	16:24:150303:217	данные отсутствуют
48	1.1.48	1.1.49	50°57.1`	59.19	данные отсутствуют	16:24:150303:217	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	294°6.2`	18.63	данные отсутствуют	16:24:150303:217	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	314°58.4`	14.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.1	47°16.4`	106.44	данные отсутствуют	16:24:150303:265(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
52	1.2.52	1.2.53	137°39.4`	27.01	данные отсутствуют	16:24:150303:227	данные отсутствуют
53	1.2.53	1.2.54	47°24.4`	47	данные отсутствуют	16:24:150303:227	данные отсутствуют
54	1.2.54	1.2.55	317°39.4`	27.01	данные отсутствуют	16:24:150303:227	данные отсутствуют
55	1.2.55	1.2.52	227°24.4`	47	данные отсутствуют	16:24:150303:227	данные отсутствуют
56	1.3.56	1.3.57	137°40.4`	42	данные отсутствуют	16:24:150303:229	данные отсутствуют
57	1.3.57	1.3.58	47°24.9`	25	данные отсутствуют	16:24:150303:229	данные отсутствуют
58	1.3.58	1.3.59	317°40.4`	42	данные отсутствуют	16:24:150303:229	данные отсутствуют
59	1.3.59	1.3.56	227°24.9`	25	данные отсутствуют	16:24:150303:229	данные отсутствуют
60	1.4.60	1.4.61	161°55.7`	9.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
61	1.4.61	1.4.62	151°14.6`	9.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
62	1.4.62	1.4.63	73°2.7`	8.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
63	1.4.63	1.4.64	77°44.1`	11.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
64	1.4.64	1.4.65	70°49.3`	19.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
65	1.4.65	1.4.66	128°39.6`	12.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
66	1.4.66	1.4.67	117°0.8`	5.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
67	1.4.67	1.4.68	146°26.9`	11.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	1.4.68	1.4.69	129°9.3`	9.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
69	1.4.69	1.4.70	101°18.6`	9.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
70	1.4.70	1.4.71	74°10.1`	13.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.4.71	1.4.72	54°52.0`	13.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
72	1.4.72	1.4.73	0°0.0`	8.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.4.73	1.4.74	329°25.3`	5.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.4.74	1.4.75	289°10.7`	19.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.4.75	1.4.76	297°45.5`	10.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.4.76	1.4.77	324°35.0`	5.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.4.77	1.4.78	4°29.8`	8.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.4.78	1.4.79	349°1.4`	16.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
79	1.4.79	1.4.80	299°48.8`	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.4.80	1.4.81	245°53.9`	12.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
81	1.4.81	1.4.82	222°38.8`	10.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.4.82	1.4.83	222°57.9`	13.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.4.83	1.4.84	246°40.0`	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.4.84	1.4.85	266°4.4`	10.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.4.85	1.4.86	256°57.2`	8.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.4.86	1.4.60	219°9.3`	9.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.5.87	1.5.88	245°8.9`	10.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.5.88	1.5.89	203°7.3`	9.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.5.89	1.5.90	176°8.6`	8.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.5.90	1.5.91	144°53.3`	7.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.5.91	1.5.92	104°44.6`	9.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.5.92	1.5.93	97°47.5`	9.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.5.93	1.5.94	73°20.5`	13.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.5.94	1.5.95	53°55.4`	8.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.5.95	1.5.96	16°32.1`	6.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.5.96	1.5.97	346°52.8`	13.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.5.97	1.5.98	314°37.6`	10.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.5.98	1.5.99	275°50.7`	12.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.5.99	1.5.87	240°11.2`	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.6.100	1.6.101	270°0.0`	6.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.6.101	1.6.102	236°39.5`	4.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.6.102	1.6.103	192°7.6`	12.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.6.103	1.6.104	148°35.7`	11.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.6.104	1.6.105	145°16.9`	15.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.6.105	1.6.106	119°48.8`	10.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.6.106	1.6.107	113°20.0`	11.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.6.107	1.6.108	69°17.5`	8.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
108	1.6.108	1.6.109	38°46.2`	16.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.6.109	1.6.110	25°6.9`	10.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
110	1.6.110	1.6.111	322°39.1`	9.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.6.111	1.6.112	324°52.0`	13.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.6.112	1.6.113	295°20.8`	14.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.6.113	1.6.114	270°0.0`	10.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.6.114	1.6.100	241°30.2`	7.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	2.1.1	2.1.2	88°15.5`	37.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
116	2.1.2	2.1.3	45°0.0`	18.94	данные отсутствуют	16:24:150303:221	данные отсутствуют
117	2.1.3	2.1.4	50°7.0`	66.05	данные отсутствуют	16:24:150303:221	данные отсутствуют
118	2.1.4	2.1.5	48°32.6`	153.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
119	2.1.5	2.1.6	121°37.1`	13.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
120	2.1.6	2.1.7	135°59.9`	36.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
121	2.1.7	2.1.8	142°14.6`	100.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
122	2.1.8	2.1.9	142°11.1`	103.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
123	2.1.9	2.1.10	154°52.2`	13.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
124	2.1.10	2.1.11	174°40.4`	12.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
125	2.1.11	2.1.12	168°59.8`	24.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
126	2.1.12	2.1.13	247°59.2`	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
127	2.1.13	2.1.14	341°55.9`	14.83	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
128	2.1.14	2.1.15	340°55.0`	19.58	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
129	2.1.15	2.1.16	206°6.8`	5.68	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
130	2.1.16	2.1.17	242°10.6`	12.21	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
131	2.1.17	2.1.18	233°12.1`	15.86	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
132	2.1.18	2.1.19	229°9.8`	18.5	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
133	2.1.19	2.1.20	228°48.8`	20.2	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
134	2.1.20	2.1.21	235°27.1`	37.03	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
135	2.1.21	2.1.22	227°3.9`	37.29	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
136	2.1.22	2.1.23	236°11.3`	78.71	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
137	2.1.23	2.1.24	235°47.0`	93.72	данные отсутствуют	16:24:000000:4407	данные отсутствуют
138	2.1.24	2.1.25	238°42.5`	35.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
139	2.1.25	2.1.26	325°26.3`	226.65	данные отсутствуют	16:24:150303:639(1)	данные отсутствуют
140	2.1.26	2.1.27	46°59.8`	6.5	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
141	2.1.27	2.1.28	50°39.1`	23.41	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
142	2.1.28	2.1.29	45°49.8`	0.49	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
143	2.1.29	2.1.30	109°2.8`	7.69	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
144	2.1.30	2.1.31	122°48.5`	23.44	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
145	2.1.31	2.1.32	129°41.7`	19.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
146	2.1.32	2.1.33	145°48.8`	19.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
147	2.1.33	2.1.34	139°30.5`	22.48	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
148	2.1.34	2.1.35	135°11.3`	21.57	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
149	2.1.35	2.1.36	129°52.8`	19.81	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
150	2.1.36	2.1.37	96°42.6`	10.27	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
151	2.1.37	2.1.38	98°18.6`	17.99	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
152	2.1.38	2.1.39	86°2.1`	10.12	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
153	2.1.39	2.1.40	63°6.1`	30.72	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
154	2.1.40	2.1.41	45°0.0`	20.65	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
155	2.1.41	2.1.42	24°58.3`	22.5	данные отсутствуют	16:24:150303:214	данные отсутствуют
156	2.1.42	2.1.43	9°33.6`	19.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
157	2.1.43	2.1.44	341°27.1`	16.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
158	2.1.44	2.1.45	328°25.9`	9.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
159	2.1.45	2.1.46	315°0.0`	13.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
160	2.1.46	2.1.47	320°15.4`	23.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
161	2.1.47	2.1.48	312°25.0`	18.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
162	2.1.48	2.1.49	303°41.4`	11.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
163	2.1.49	2.1.50	309°33.6`	8.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
164	2.1.50	2.1.51	265°51.9`	8.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
165	2.1.51	2.1.52	250°29.3`	13.47	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
166	2.1.52	2.1.53	241°46.3`	10.78	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
167	2.1.53	2.1.54	238°56.1`	9.69	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 17

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5	6	7	8
168	2.1.54	2.1.55	228°22.0`	14.45	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
169	2.1.55	2.1.56	220°6.1`	4.97	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
170	2.1.56	2.1.57	286°34.6`	22.43	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
171	2.1.57	2.1.58	299°44.7`	8.87	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
172	2.1.58	2.1.59	284°57.9`	6.58	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
173	2.1.59	2.1.60	284°53.6`	5.84	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
174	2.1.60	2.1.61	272°59.2`	11.52	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
175	2.1.61	2.1.62	249°51.8`	12.78	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
176	2.1.62	2.1.63	270°0.0`	9.5	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
177	2.1.63	2.1.64	236°46.1`	6.93	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
178	2.1.64	2.1.65	236°53.3`	8.24	данные отсутствуют	16:24:150303:216	данные отсутствуют
179	2.1.65	2.1.1	50°6.4`	45.61	данные отсутствуют	16:24:150303:265(3)	данные отсутствуют
180	2.2.66	2.2.67	39°47.7`	21.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
181	2.2.67	2.2.68	317°14.1`	49.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
182	2.2.68	2.2.69	297°43.0`	60.31	данные отсутствуют	16:24:150303:218	данные отсутствуют
183	2.2.69	2.2.70	320°58.1`	43.11	данные отсутствуют	16:24:150303:218	данные отсутствуют
184	2.2.70	2.2.71	297°11.9`	35.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
185	2.2.71	2.2.72	189°28.0`	22.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
186	2.2.71	2.2.71			данные отсутствуют	16:24:150303:215	данные отсутствуют
187	2.2.72	2.2.73	148°34.2`	38.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
188	2.2.73	2.2.74	120°4.1`	39.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
189	2.2.74	2.2.75	114°54.3`	55.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
190	2.2.75	2.2.76	141°20.4`	34.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
191	2.2.75	2.2.75			данные отсутствуют	16:24:150303:218	данные отсутствуют
192	2.2.76	2.2.66	120°57.8`	10.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

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	462949.32	1309627.15	Закрепление отсутствует	0.1
2	462942.99	1309641.63	Закрепление отсутствует	0.1
3	462941.18	1309647.96	Закрепление отсутствует	0.1
4	462942.99	1309649.77	Закрепление отсутствует	0.1
5	462983.71	1309700.45	Закрепление отсутствует	0.1
6	463031.67	1309752.94	Закрепление отсутствует	0.1
7	463076.02	1309801.81	Закрепление отсутствует	0.1
8	463096.62	1309823.64	Закрепление отсутствует	0.1
9	462722.6	1310193.37	Закрепление отсутствует	0.1
10	462696.6	1310146.7	Закрепление отсутствует	0.1
11	462666.1	1310083.2	Закрепление отсутствует	0.1
12	462648.9	1310039.4	Закрепление отсутствует	0.1
13	462632.4	1310011.5	Закрепление отсутствует	0.1
14	462626.64	1309977.8	Закрепление отсутствует	0.1
15	462632.8	1309970.86	Закрепление отсутствует	0.1
16	462642.48	1309962.71	Закрепление отсутствует	0.1
17	462681.18	1309935.11	Закрепление отсутствует	0.1
18	462708.42	1309910.52	Закрепление отсутствует	0.1
19	462712.4	1309899.1	Закрепление отсутствует	0.1
20	462713.1	1309878.7	Закрепление отсутствует	0.1
21	462707.4	1309859.7	Закрепление отсутствует	0.1
22	462695.3	1309827.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 19

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5
23	462678.8	1309787.3	Закрепление отсутствует	0.1
24	462669.9	1309770.8	Закрепление отсутствует	0.1
25	462664.2	1309768.3	Закрепление отсутствует	0.1
26	462648.3	1309767.6	Закрепление отсутствует	0.1
27	462627.4	1309770.2	Закрепление отсутствует	0.1
28	462607.7	1309773.3	Закрепление отсутствует	0.1
29	462584.8	1309775.9	Закрепление отсутствует	0.1
30	462570.2	1309774	Закрепление отсутствует	0.1
31	462553.1	1309770.8	Закрепление отсутствует	0.1
32	462550.5	1309770.2	Закрепление отсутствует	0.1
33	462541.6	1309767	Закрепление отсутствует	0.1
34	462535.3	1309759.4	Закрепление отсутствует	0.1
35	462516.9	1309728.9	Закрепление отсутствует	0.1
36	462509.2	1309713.6	Закрепление отсутствует	0.1
37	462487.7	1309661.6	Закрепление отсутствует	0.1
38	462468	1309617.8	Закрепление отсутствует	0.1
39	462439.93	1309548.5	Закрепление отсутствует	0.1
40	462462.73	1309544.06	Закрепление отсутствует	0.1
41	462475.33	1309542.86	Закрепление отсутствует	0.1
42	462488.83	1309536.55	Закрепление отсутствует	0.1
43	462570.64	1309473.07	Закрепление отсутствует	0.1
44	462650.18	1309411.47	Закрепление отсутствует	0.1
45	462676.67	1309385.87	Закрепление отсутствует	0.1
46	462683.35	1309375.04	Закрепление отсутствует	0.1
47	462704.07	1309397.65	Закрепление отсутствует	0.1
48	462821.71	1309530.5	Закрепление отсутствует	0.1
49	462859	1309576.47	Закрепление отсутствует	0.1
50	462866.61	1309559.46	Закрепление отсутствует	0.1
51	462877.1	1309548.96	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 20

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5
1	462949.32	1309627.15	Закрепление отсутствует	0.1
1	462756.95	1309947.17	Закрепление отсутствует	0.1
2	462736.99	1309965.36	Закрепление отсутствует	0.1
3	462768.8	1309999.96	Закрепление отсутствует	0.1
4	462788.76	1309981.77	Закрепление отсутствует	0.1
1	462756.95	1309947.17	Закрепление отсутствует	0.1
1	462650.5	1309484.13	Закрепление отсутствует	0.1
2	462619.45	1309512.41	Закрепление отсутствует	0.1
3	462636.37	1309530.82	Закрепление отсутствует	0.1
4	462667.42	1309502.54	Закрепление отсутствует	0.1
1	462650.5	1309484.13	Закрепление отсутствует	0.1
1	462873.69	1309721.3	Закрепление отсутствует	0.1
2	462864.19	1309724.4	Закрепление отсутствует	0.1
3	462855.99	1309728.9	Закрепление отсутствует	0.1
4	462858.49	1309737.1	Закрепление отсутствует	0.1
5	462860.99	1309748.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	462867.39	1309767	Закрепление отсутствует	0.1
7	462859.79	1309776.5	Закрепление отсутствует	0.1
8	462857.19	1309781.6	Закрепление отсутствует	0.1
9	462847.69	1309787.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	462841.99	1309794.9	Закрепление отсутствует	0.1
11	462840.09	1309804.4	Закрепление отсутствует	0.1
12	462843.89	1309817.8	Закрепление отсутствует	0.1
13	462851.49	1309828.6	Закрепление отсутствует	0.1
14	462859.79	1309828.6	Закрепление отсутствует	0.1
15	462864.19	1309826	Закрепление отсутствует	0.1
16	462870.59	1309807.6	Закрепление отсутствует	0.1
17	462875.59	1309798.1	Закрепление отсутствует	0.1
18	462880.09	1309794.9	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 21

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5
19	462888.99	1309795.6	Закрепление отсутствует	0.1
20	462905.49	1309792.4	Закрепление отсутствует	0.1
21	462910.59	1309783.5	Закрепление отсутствует	0.1
22	462905.49	1309772.1	Закрепление отсутствует	0.1
23	462897.89	1309765.1	Закрепление отсутствует	0.1
24	462887.69	1309755.6	Закрепление отсутствует	0.1
25	462883.29	1309745.4	Закрепление отсутствует	0.1
26	462882.59	1309735.2	Закрепление отсутствует	0.1
27	462880.69	1309727	Закрепление отсутствует	0.1
1	462873.69	1309721.3	Закрепление отсутствует	0.1
1	462591.79	1309637.4	Закрепление отсутствует	0.1
2	462587.39	1309627.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	462578.49	1309624.1	Закрепление отсутствует	0.1
4	462569.59	1309624.7	Закрепление отсутствует	0.1
5	462563.19	1309629.2	Закрепление отсутствует	0.1
6	462560.69	1309638.7	Закрепление отсутствует	0.1
7	462559.39	1309648.2	Закрепление отсутствует	0.1
8	462563.19	1309660.9	Закрепление отсутствует	0.1
9	462568.29	1309667.9	Закрепление отсутствует	0.1
10	462574.69	1309669.8	Закрепление отсутствует	0.1
11	462587.99	1309666.7	Закрепление отсутствует	0.1
12	462595.59	1309659	Закрепление отсутствует	0.1
13	462596.89	1309646.3	Закрепление отсутствует	0.1
1	462591.79	1309637.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	462709.89	1309521.2	Закрепление отсутствует	0.1
2	462709.89	1309514.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	462707.39	1309511.1	Закрепление отсутствует	0.1
4	462695.29	1309508.5	Закрепление отсутствует	0.1
5	462685.79	1309514.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 22

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5
6	462673.09	1309523.1	Закрепление отсутствует	0.1
7	462667.99	1309532	Закрепление отсутствует	0.1
8	462663.59	1309542.2	Закрепление отсутствует	0.1
9	462666.69	1309550.4	Закрепление отсутствует	0.1
10	462679.39	1309560.6	Закрепление отсутствует	0.1
11	462688.99	1309565.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	462696.59	1309559.3	Закрепление отсутствует	0.1
13	462707.39	1309551.7	Закрепление отсутствует	0.1
14	462713.69	1309538.4	Закрепление отсутствует	0.1
15	462713.69	1309528.2	Закрепление отсутствует	0.1
1	462709.89	1309521.2	Закрепление отсутствует	0.1
1	462521.95	1309155.59	Закрепление отсутствует	0.1
2	462523.08	1309192.76	Закрепление отсутствует	0.1
3	462536.47	1309206.15	Закрепление отсутствует	0.1
4	462578.82	1309256.83	Закрепление отсутствует	0.1
5	462680.54	1309371.98	Закрепление отсутствует	0.1
6	462673.54	1309383.35	Закрепление отсутствует	0.1
7	462647.56	1309408.44	Закрепление отсутствует	0.1
8	462568.19	1309469.91	Закрепление отсутствует	0.1
9	462486.73	1309533.13	Закрепление отсутствует	0.1
10	462474.28	1309538.97	Закрепление отсутствует	0.1
11	462462.16	1309540.1	Закрепление отсутствует	0.1
12	462438.4	1309544.72	Закрепление отсутствует	0.1
13	462435.4	1309537.3	Закрепление отсутствует	0.1
14	462449.5	1309532.7	Закрепление отсутствует	0.1
15	462468	1309526.3	Закрепление отсутствует	0.1
16	462462.9	1309523.8	Закрепление отсутствует	0.1
17	462457.2	1309513	Закрепление отсутствует	0.1
18	462447.7	1309500.3	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5
19	462435.6	1309486.3	Закрепление отсутствует	0.1
20	462422.3	1309471.1	Закрепление отсутствует	0.1
21	462401.3	1309440.6	Закрепление отсутствует	0.1
22	462375.9	1309413.3	Закрепление отсутствует	0.1
23	462332.1	1309347.9	Закрепление отсутствует	0.1
24	462279.4	1309270.4	Закрепление отсутствует	0.1
25	462261.05	1309240.21	Закрепление отсутствует	0.1
26	462447.7	1309111.63	Закрепление отсутствует	0.1
27	462452.13	1309116.38	Закрепление отсутствует	0.1
28	462466.97	1309134.48	Закрепление отсутствует	0.1
29	462467.31	1309134.83	Закрепление отсутствует	0.1
30	462464.8	1309142.1	Закрепление отсутствует	0.1
31	462452.1	1309161.8	Закрепление отсутствует	0.1
32	462439.4	1309177.1	Закрепление отсутствует	0.1
33	462423.5	1309187.9	Закрепление отсутствует	0.1
34	462406.4	1309202.5	Закрепление отсутствует	0.1
35	462391.1	1309217.7	Закрепление отсутствует	0.1
36	462378.4	1309232.9	Закрепление отсутствует	0.1
37	462377.2	1309243.1	Закрепление отсутствует	0.1
38	462374.6	1309260.9	Закрепление отсутствует	0.1
39	462375.3	1309271	Закрепление отсутствует	0.1
40	462389.2	1309298.4	Закрепление отсутствует	0.1
41	462403.8	1309313	Закрепление отсутствует	0.1
42	462424.2	1309322.5	Закрепление отсутствует	0.1
43	462443.2	1309325.7	Закрепление отсутствует	0.1
44	462458.4	1309320.6	Закрепление отсутствует	0.1
45	462466.7	1309315.5	Закрепление отсутствует	0.1
46	462476.2	1309306	Закрепление отсутствует	0.1
47	462494.6	1309290.7	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 24

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

1	2	3	4	5
48	462507.3	1309276.8	Закрепление отсутствует	0.1
49	462513.7	1309267.2	Закрепление отсутствует	0.1
50	462519.4	1309260.3	Закрепление отсутствует	0.1
51	462518.8	1309252	Закрепление отсутствует	0.1
52	462514.3	1309239.3	Закрепление отсутствует	0.1
53	462509.2	1309229.8	Закрепление отсутствует	0.1
54	462504.2	1309221.5	Закрепление отсутствует	0.1
55	462494.6	1309210.7	Закрепление отсутствует	0.1
56	462490.8	1309207.5	Закрепление отсутствует	0.1
57	462497.2	1309186	Закрепление отсутствует	0.1
58	462501.6	1309178.3	Закрепление отсутствует	0.1
59	462503.3	1309171.94	Закрепление отсутствует	0.1
60	462504.8	1309166.3	Закрепление отсутствует	0.1
61	462505.4	1309154.8	Закрепление отсутствует	0.1
62	462501	1309142.8	Закрепление отсутствует	0.1
63	462501	1309133.3	Закрепление отсутствует	0.1
64	462497.2	1309127.5	Закрепление отсутствует	0.1
65	462492.7	1309120.6	Закрепление отсутствует	0.1
1	462521.95	1309155.59	Закрепление отсутствует	0.1
1	462476.02	1309468.78	Закрепление отсутствует	0.1
2	462492.31	1309482.35	Закрепление отсутствует	0.1
3	462528.51	1309448.87	Закрепление отсутствует	0.1
4	462556.56	1309395.48	Закрепление отсутствует	0.1
5	462590.05	1309368.33	Закрепление отсутствует	0.1
6	462606.33	1309336.65	Закрепление отсутствует	0.1
7	462584.62	1309333.03	Закрепление отсутствует	0.1
8	462552.04	1309352.94	Закрепление отсутствует	0.1
9	462532.13	1309387.33	Закрепление отсутствует	0.1
10	462508.6	1309438.01	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 8	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

1	2	3	4	5
11	462481.45	1309459.73	Закрепление отсутствует	0.1
1	462476.02	1309468.78	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 26

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4166; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти при установлении приаэродромной территории. Величина ограничения строительства по высоте определяется представленной методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 27

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 27

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135429213	
Кадастровый номер:	16:24:150303:267

	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.07.2025, поступившего на рассмотрение 07.07.2025, 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: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669
Номер кадастрового квартала:	16:20:111001
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение.
Площадь:	15919 +/- 1104
Кадастровая стоимость, руб.:	26720.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:20:111001:158
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Организация сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Минсафина Альбина Петровна, № № 83-2018 , дата завершения кадастровых работ: 03.07.2018
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4354 от 25.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС,

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778

Кадастровый номер:	16:20:111001:669

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения., вид/наименование: Зона минимальных расстояний до сооружения (магистральный газопровод Казань-Йошкар-Ола на участках от 0,0 км до 1,7 кв.м; от 1,7 км до 38,4 км), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1, решения: 1. дата решения: 26.11.2007, номер решения: 16-16-01/324/2007-338, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан 2. дата решения: 01.03.2022, номер решения: А65-22094/2021, наименование ОГВ/ОМСУ: Арбитражный суд Республики Татарстан
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778

Кадастровый номер:	16:20:111001:669
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:20:000000:224, 16:20:000000:236, 16:20:111001:50, 16:20:111002:61. 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 07.11.2023; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2007 № 16-16-01/324/2007-338 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан. 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 5

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: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

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	Собственность 16:20:111001:669-16/016/2018-1 08.08.2018 16:51:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	08.08.2018 16:51:42	
		номер государственной регистрации:	16:20:111001:669-16/016/2018-2	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.08.2018 по 01.02.2030 с 08.08.2018 по 01.02.2030	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления, № 08/22/02, выдан 22.08.2011 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления, выдан 23.03.2010 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778

Кадастровый номер:	16:20:111001:669

			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "АК БАРС-Горизонт", выдан 04.08.2009 Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления, выдан 08.12.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 8

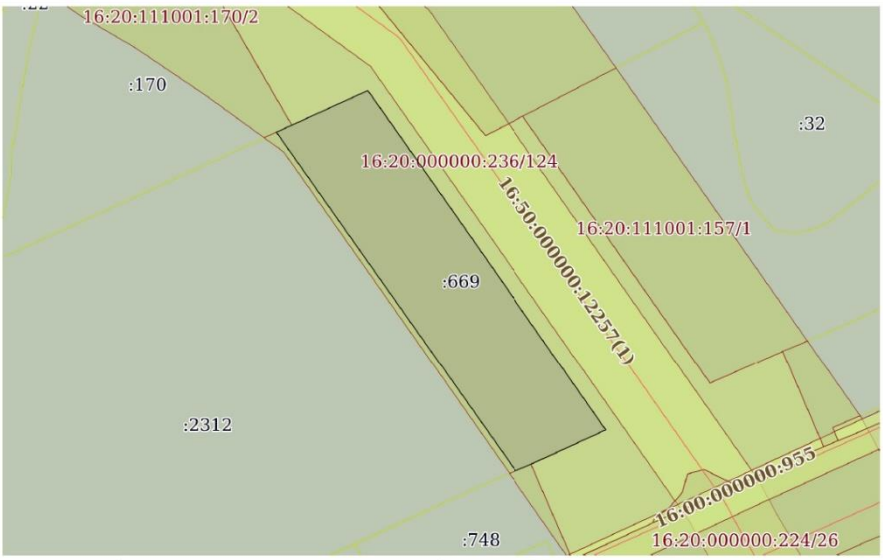
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

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	65°28.3`	62.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:20:111001:170	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.3	144°24.9`	11.15	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
4	1.1.3	1.1.4	144°50.2`	92.18	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
5	1.1.4	1.1.5	144°59.4`	84.66	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
6	1.1.5	1.1.6	144°59.5`	66.03	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
7	1.1.6	1.1.7	144°59.9`	5.09	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
8	1.1.7	1.1.8	245°12.0`	45.73	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
9	1.1.8	1.1.9	246°54.5`	5.61	данные отсутствуют	16:20:111001:1632(1)	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
10	1.1.9	1.1.10	246°54.0`	10.73	данные отсутствуют	16:20:111001:748	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабинский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
11	1.1.10	1.1.1	324°46.1`	259.04	данные отсутствуют	16:20:111001:2313	422630, Респ. Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Нармонка, ул. Пановская, д. 44; адрес отсутствует; 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 58А, кв. 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

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	484354.36	1272367.49	Закрепление отсутствует	2.5
2	484380.38	1272424.51	Закрепление отсутствует	2.5
3	484371.31	1272431	Закрепление отсутствует	2.5
4	484295.95	1272484.09	Закрепление отсутствует	2.5
5	484226.61	1272532.66	Закрепление отсутствует	2.5
6	484172.53	1272570.54	Закрепление отсутствует	2.5
7	484168.36	1272573.46	Закрепление отсутствует	2.5
8	484149.18	1272531.95	Закрепление отсутствует	2.5
9	484146.98	1272526.79	Закрепление отсутствует	2.5
10	484142.77	1272516.92	Закрепление отсутствует	2.5
1	484354.36	1272367.49	Закрепление отсутствует	2.5

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778	
Кадастровый номер:	16:20:111001:669

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: свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2007 № 16-16-01/324/2007-338 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Налагаемые ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ГС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые домики, дачи; дома линейных обходчиков; кладбища; сельскохозяйственные фермы и огороженные участки для организованного выпаса скота; полевые станы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12

07.07.2025г. № КУВИ-001/2025-135427778

Кадастровый номер:	16:20:111001:669

		строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПС, ПС, КС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПХГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ПГРС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения в соответствии с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от запорной арматуры и продувочных свечей не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения; мостов и виадуков железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4354; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до сооружения (магистральный газопровод Казань-Йошкар-Ола на участках от 0,0 км до 1,7 кв.м; от 1,7 км до 38,4 км); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:20:111001:669

Аналог 1

https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7457950924?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZbTVDQjN5Q2JNdm15RDFyIjt9-qDf3z8AAAA

15.07.2025, 12:00 Участок 4,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Айше | Продажа земельных участков в Айше | Авито (7457950924)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Зеленодольск

Главная ... Земельные участки Купить Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

17 000 000 ₽

37 778 ₽ за сотку

В ипотеку от 100 219 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 450 сот. Расстояние до центра города: 1 км

Макс Антонов

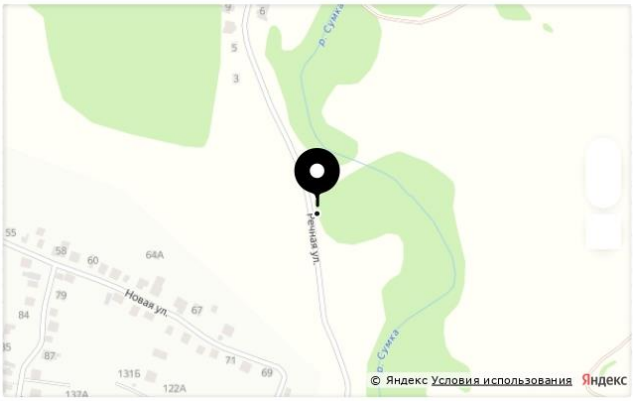
Частное лицо

На Авито с апреля 2023

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение, с. Айша, Речная ул. Скрыть карту



Реклама

SOLARIS TTC Казань

Как купить SOLARIS с выгодой до 20%?

Сообщения 25

https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7457950924?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb… 1/2

Подробнее

Описание

Кадастровый номер: 16:20:110901:172Площадь: 45 000 кв. м
ВРИ: Организация сельскохозяйственного производства
Рядом коттеджный поселок "Жемчужина"
Цена: 17.000.000
Продажа от собственника

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка
17 000 000 ₽
100 тыс.Р — 50 млн.Р

Стоимость дома
3 000 000 ₽
500 тыс.Р — 100 млн.Р

Первоначальный взнос
6 000 000 ₽ 30%
10% — 90%

Срок кредита
20 лет
5 10 15 20 25 30

3 программы от банков

Семейная
Платёж от
100 219 ₽/мес.
Ставка от 5,99%
Доход от 154 183 ₽

Для IT
Ничего не нашлось
Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Баз
Ни
Попр

Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку

№ 7457950924 · 23 июня в 16:00 · 73 просмотра (+8 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера АвитоЖурнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 25

Аналог 2

https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_978113334?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJKOXYyZzFQbGFQVGFoNGFmIjt9eP0EFj8AAAA

15.07.2025, 12:01 Участок 56 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Зеленодольске | Продажа земельных участков в Зеленодольске | Авито (9781...

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Зеленодольск

Главная ... Земельные участки Купить Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 56 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

81 000 ₽

1 446 ₽ за сотку

8 958 720-90-50

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел
Частное лицо
На Авито с мая 2011
Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 56 сот.

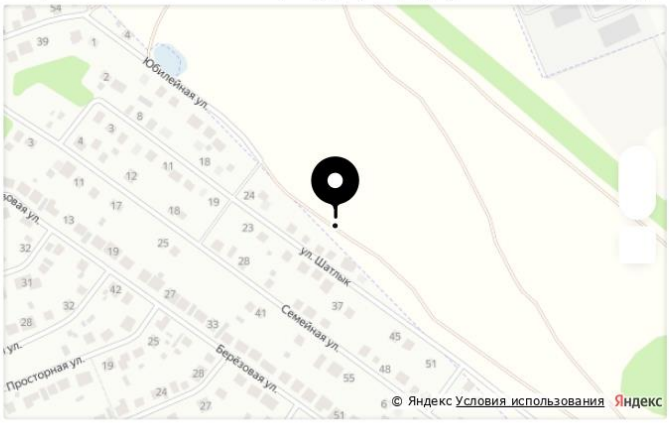
Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Зеленодольск Скрыть карту

HAVAL PRO ТТС Казань

Сообщения 26

https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._snt_dnp_978113334?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEz... 1/2



Описание

Участок под сельхозпроизводство.находится между ЗМЗ и Поле чудес
4536000руб.возможна арендаТорг.
Собственник,не агенство. если не доступен пишите.

№ 978113334 · 21 июня в 08:17 · 3084 просмотра (+9 сегодня) Пожаловаться

HAVAL PRO от 2 249 000 ₽. Снижение цен!

Подробнее

CHERY Апельсин Наб. Челны

Снижаем цены! CHERY от 2 380 000 ₽ в Апельсин.

Подробнее

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 26

Аналог 3

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/314888245/

15.07.2025, 12:06 Продажа участка 98сот. ул. Клубная, Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кур…

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 98 сот.

Татарстан респ., Зеленодольский район, Большекургузинское с/пос, Большие Кургузи село, ул. Клубная

Площадь участка
98 сот.

Статус участка
Садоводство

Продаётся участок СНТ (можно использовать под строительство)рядом с селом Большие Кургузи. Общей площадью 98 соток.
Само село Большие Кургузи расположено в 25 км от Зеленодольска. Рядом с посёлком все активно застраивается. Появляются новые коттеджные посёлки, а это значит, что в ближайшем будущем появятся новые школы и детские сады, магазины и аптеки.
Участок находятся в живописном месте, в непосредственной близости к лесу. Все это позволит ощутить единение с природой, уйти от городской суеты, ощутить все преимущества жизни за городом в оазисе спокойствия и умиротворенности.
Так же идеально подойдет покупка участка в качестве инвестиции. Можно размежевать и продать частями.
Чистая продажа. Без ограничений, обременений, арестов, детских долей. Один взрослый собственник.
Консультация и помощь в оформлении ипотеки на участок и строительство дома БЕСПЛАТНО!
Звоните, покажем в любое для Вас удобное время.

9 999 999 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 9 699 900

Цена за сотку ..... 102 041 ₽/сот.

+7 987 267-67-64

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Гузель Зарипова
Суперагент

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё продаёте?

Хочу посмотреть

Отзыв о сайте бности по телефону

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/314888245/ 1/4

Показать контакты

Об участке

Площадь	98 сот.
Категория земель	Земли сельхозназначения
Статус участка	Садоводство

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Есть
Газ	Нет

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье

Расскажи мне про район

Спросить

Школы и детсады

Документы для проверки

Транспорт

Документы для покупки

Главное

Информация из Росреестра

Данные получены 13 марта 2025 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	садовые и дачные дома
Обременение	Нет сведений

Читать дальше

Расположение

Отзыв о сайте

Объекты-аналоги, используемые для определения справедливой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:150303:267, 16:24:150303:265

Аналог 1

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_izhs_7458288702?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJkREJHUjJhWjN6RmFRdEp2Ijt9vYdx_T8AAAA

15.07.2025, 15:27 Участок 12,8 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито (7458288702)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю 3 30 Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, направление, район, метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 12,8 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

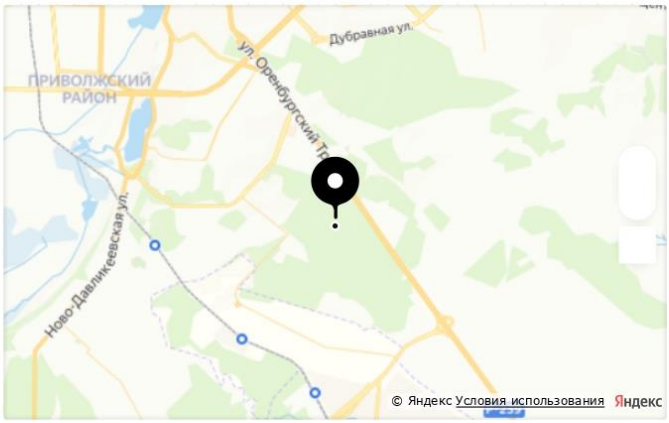
Об участке

Площадь: 1280 сот.

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Приволжский район

Дубравная от 31 мин. Скрыть карту



259 000 000 ₽

202 344 ₽ за сотку

Реклама avito.ru
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее
8 958 745-98-17

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агент
Агентство
На Авито с февраля 2021
Реквизиты проверены
6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Марат

CHANGAN Центр ТТС Каза

Сообщения 30

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_128_ga_izhs_7458288702?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2N… 1/2

Описание

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 поселка.

Преимущества участка:
- **Участок ровный без холмов и возвышенностей**
- **Все коммуникации уже подведены**
- **Технические условия и согласования с органами получены**
- **Примерный план межевания прилагается**
- **Удобные подъездные пути, идеальный 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 , рядом с городом — аналоги 500-550 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 при личной встрече.
Звоните и бронируйте просмотр уже сегодня!

№ 7458288702 · 18 июня в 13:21 · 207 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

Выгода до 1 300 000 ₽ на Changan CS 75 Plus!

Подробнее

CHANGAN Центр ТТС Казань
Changan Alsvin от 1 170 000 р!

Подробнее

Похожие объявления

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 30

Аналог 2

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJLN3NjU25vWTROVlY2dVhrIjt90eNWqT8AAAA

15.07.2025, 15:28 Участок 4,98 га (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито (2194099421)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, направление, район, метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 4,98 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

44 600 000 ₽

89 612 ₽ за сотку

В ипотеку от 699 125 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Реклама avito.ru
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Гульнара
Частное лицо
На Авито с июля 2014
Эковклад: −354 кг CO_2

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 497.7 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское Скрыть карту

Описание

Сообщения 31

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2N… 1/2

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

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка
44 600 000 ₽
100 тыс.₽ — 50 млн.₽

Стоимость дома
3 000 000 ₽
500 тыс.₽ — 100 млн.₽

Первоначальный взнос
14 280 000 ₽ 30%
10% — 90%

Срок кредита
20 лет
5 10 15 20 25 30

Нет предложений от банков

Базовая

Для IT
Лимит по программе 18 млн ₽ плюс ваш

Ничего не нашлось
Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

Увеличить взнос

Смотреть предложения

Проверить, дадут ли ипотеку

№ 2194099421 · 2 июля в 18:54 · 1485 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

CHERY Апельсин Наб. Челны
Снижаем цены! CHERY от 2 380 000₽ в Апельсин.

Реклама

HAVAL PRO ТТС Казань
Как купить с выгодой до 350 000 ₽ HAVAL PRO?

Подробнее

Похожие объявления

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения 31

Аналог 3

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_7448485631?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

15.07.2025, 15:30 Участок 20 га (ИЖС) на продажу в Лаишево | Продажа земельных участков в Лаишево | Авито (7448485631)

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю 3 35 Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Казань, направление, район, метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Поселений (ИЖС)

Участок 20 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

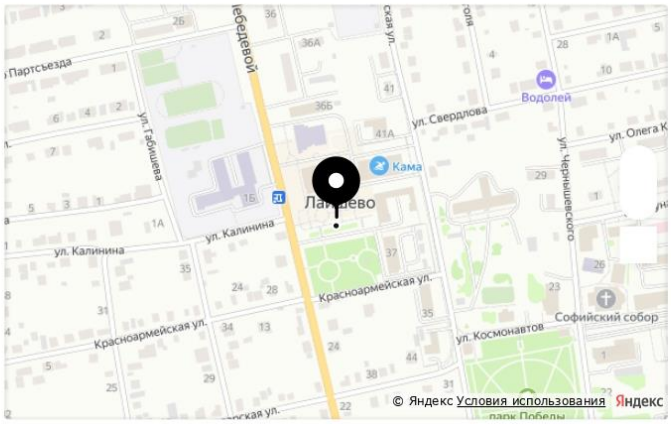
Об участке

Площадь: 2000 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, Лаишево, пл. Державина

Скрыть карту



180 000 000 ₽

90 000 ₽ за сотку

Реклама tbank.ru/insurance/
Поддержка 24/7 выезжающих за рубеж Подробнее

8 958 745-40-99

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Маликов Ринат

Сообщения 35

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_20_ga_izhs_7448485631?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2N… 1/3

Описание

Продам земельный участок (ИЖС) площадь 20 Га в г. Лаишево. Участок ровной формы подходит для строительства коттеджного поселка. Кадастровые номера предоставляем по запросу. Все коммуникации рядом. Цена продажи 180 млн.руб., НДС нет (УСН).

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Ринат, брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup. Недвижимость и финансы», г.Казань. От собственника. Без комиссии

№ 7448485631 · 10 июля в 18:33 · 117 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

Участок 15 сот. (ИЖС)
25 000 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Аракчинское Шоссе, 1, р-н Кировский
30 июня 13:06

Участок 13 сот. (ИЖС)
150 000 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Абсалямова, 22, Козья Слобода
2 июля 12:06

Участок 18 сот. (ИЖС)
48 600 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, пер. Односторонки Гривки, Козья Слобода
26 июня 12:37

Участок 10 сот. (ИЖС)
45 000 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, пр-т Победы, 139к2, Мамадышский тракт
30 июня 13:06

Участок 18 сот. (ИЖС)
48 600 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, ул. Односторонка Гривки, 23, Козья Слобода
18 июня 11:03

Участок 17 сот. (промназначения)
85 000 000 ₽
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Аграрная ул., р-н Советский
10 июля 21:52

Показать ещё объявления

JAECOO TTC Альметьевск
Снижаем цены! JAECOO от 2 071 930 ₽ в ТТС.

JAECOO TTC Альметьевск
Снижаем цены! JAECOO от 2 071 930 ₽ в ТТС.
Подробнее

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Частное образовательное
учреждение дополнительного профессионального образования
«Институт непрерывного образования»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

373100195911

Документ о квалификации

Регистрационный номер
280-2020

Город
Иваново

Дата выдачи
20.04.2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Радыгина
Анна Сергеевна

с 11 октября 2019 г. по 20 апреля 2020 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
«Институте непрерывного образования»
по дополнительной профессиональной программе
«Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением аттестационной комиссии
от 20 апреля 2020 г.
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности:
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Руководитель

Секретарь

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Радыгина
Анна Сергеевна

Паспорт выдан: ТП УФМС России по Республике Татарстан в Менделеевском р-не

Зарегистрирована: Республика Татарстан, Менделеевский р-он, г. Менделеевск, ул. Юбилейная, д.4, кв. 82

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство **№ 1151**
Дата выдачи: **24 февраля 2021 г**

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

"Деловой Союз Оценщиков"

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035653-1 «19» января 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Радыгиной Анне Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «19» января 2024 г. № 331

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

021888 - КА1

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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
№ 922/2769642780

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*17105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагорный вн.тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» февраля 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	Радыгина Анна Сергеевна РФ, Республика Татарстан, г. Менделеевск, ул. Юбилейная, д. 4, кв. 82 Паспорт серия 9223 № 375773 Выдан в МВД ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН от **28.09.2023 г**
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **20.03.2025 г.** по 24 часа 00 минут **19.03.2026 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 **20.03.2024 г.**
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 №922/2769642780 от «27» февраля 2025г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь
М.П. *(подпись)*

Страховщик
М.П. *(подпись)*

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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 № 922/2769669103

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 «04» марта 2025 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 **26.03.2025 г.** по 24 часа 00 минут **25.03.2026 г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная **с 26.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь
М.П. (подпись)

Страховщик
М.П. (подпись)