



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 4745

об оценке справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки:

08.02.2025г.

Дата составления отчета:

08.02.2025г.

Казань 2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	20
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ	58

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд и Техническим заданием № 155 от 23.01.2025г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки 08.02.2025г.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2025г. составляет:

10 317 000 (Десять миллионов триста семнадцать тысяч) руб.

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	10 317 000

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

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

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

Оценщик

 /Носова И.П./

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт" данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	08.02.2025г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 08.02.2025г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка 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	Оценка проводится с учетом допущения, что по состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра. 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	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для

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

использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция)

стандарты	2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт», Техническое задание №155 от 23.01.2025г. к договору и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС -Горизонт" данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление.
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	08.02.2025
Дата составления отчета	08.02.2025

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная справедливая стоимость, руб. с учетом округления
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	не применялся	10 317 000	не применялся	10 317 000

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2025г. составляет:

10 317 000 (Десять миллионов триста семнадцать тысяч) руб.

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	10 317 000

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

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая) стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на 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.

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

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

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

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

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.

11. Оценщик определял справедливую стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039003-1 от 19.06.2024г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2681786408 от 17.09.2024г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2024г. по 01.10.2025г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили 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 №922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 (один миллиард двести миллионов) рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан САО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Квалификация привлеченного специалиста	Внештатный сотрудник привлеченный по Договору гражданско-правового характера №11-С/22 от «12» апреля 2022 г.
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Фотофиксация объекта оценки

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

4.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. 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 справедливая стоимость.

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует понятию рыночной стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость определяется как рыночная.

4.2. Прочие допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

если это не связано с целями настоящей оценки.

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

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

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

4.3. Ограничения оценки

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

■ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

■ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

■ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

■ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

■ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

■ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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

5.2. Специальные стандарты оценки

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

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

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

✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;

✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;

✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;

✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;

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

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

✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых

организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

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

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика.

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) рыночная стоимость;

- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Право аренды земельного участка – право владения и пользования землей, которое предоставляется

на определенное время с возможностью его продления.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» - справедливая стоимость — оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна — определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.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 https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.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. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2024 г. «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024г.»
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) - Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	«Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

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.

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

Выписка из ЕГРН от 30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043

Таблица 8.1. Сведения оцениваемых земельных участков:

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение
площадь	438 748,00
Кадастровый номер	16:24:090704:3473
категория	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	сельскохозяйственное производство
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043
Ограничения и обременения	Доверительное управление
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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 паев
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, и фотоматериалы приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписи из ЕГРН, земельный участок имеет обременение прав в виде доверительного управления.

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

8.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Лаишевском 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 правом берегу 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 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).

Лаишевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

Население

Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 %, чувашы — 1 %. В городских условиях проживают 19,77 % населения района.

Численность населения						
2002 ^[21]	2003 ^[22]	2004 ^[23]	2005 ^[24]	2006 ^[25]	2007 ^[26]	2008 ^[27]
37 011	↘36 300	↗37 200	↘36 720	↗36 863	↗36 909	↗36 967
2009 ^[28]	2010 ^[29]	2011 ^[30]	2012 ^[31]	2013 ^[32]	2014 ^[33]	2015 ^[34]
↗36 967	↘36 516	↗36 573	↗36 741	↗37 403	↗37 999	↗38 972
2016 ^[35]	2017 ^[36]	2018 ^[37]	2019 ^[38]	2021 ^[1]		
↗40 042	↗41 308	↗42 835	↗44 458	↗61 794		

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача – сохранить текущие темпы роста по показателям, в том числе за счет реализации в плановые сроки всех инвестиционных

проектов. На совещании была отмечена положительная работа с представителями бизнеса: «двери исполкома открыты для предпринимателей», диалог налажен.

Особую роль в экономической и социальной жизни играет малый и средний бизнес. В Лаишевском районе осуществляют свою деятельность 2238 субъектов малого и среднего предпринимательства. Их доля в экономике района составляет более 30%.

Численность работающих с учетом индивидуальных предпринимателей - 11179 человек. Оборот всех этих предприятий в первом полугодии 2022 года увеличился на 117,3 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

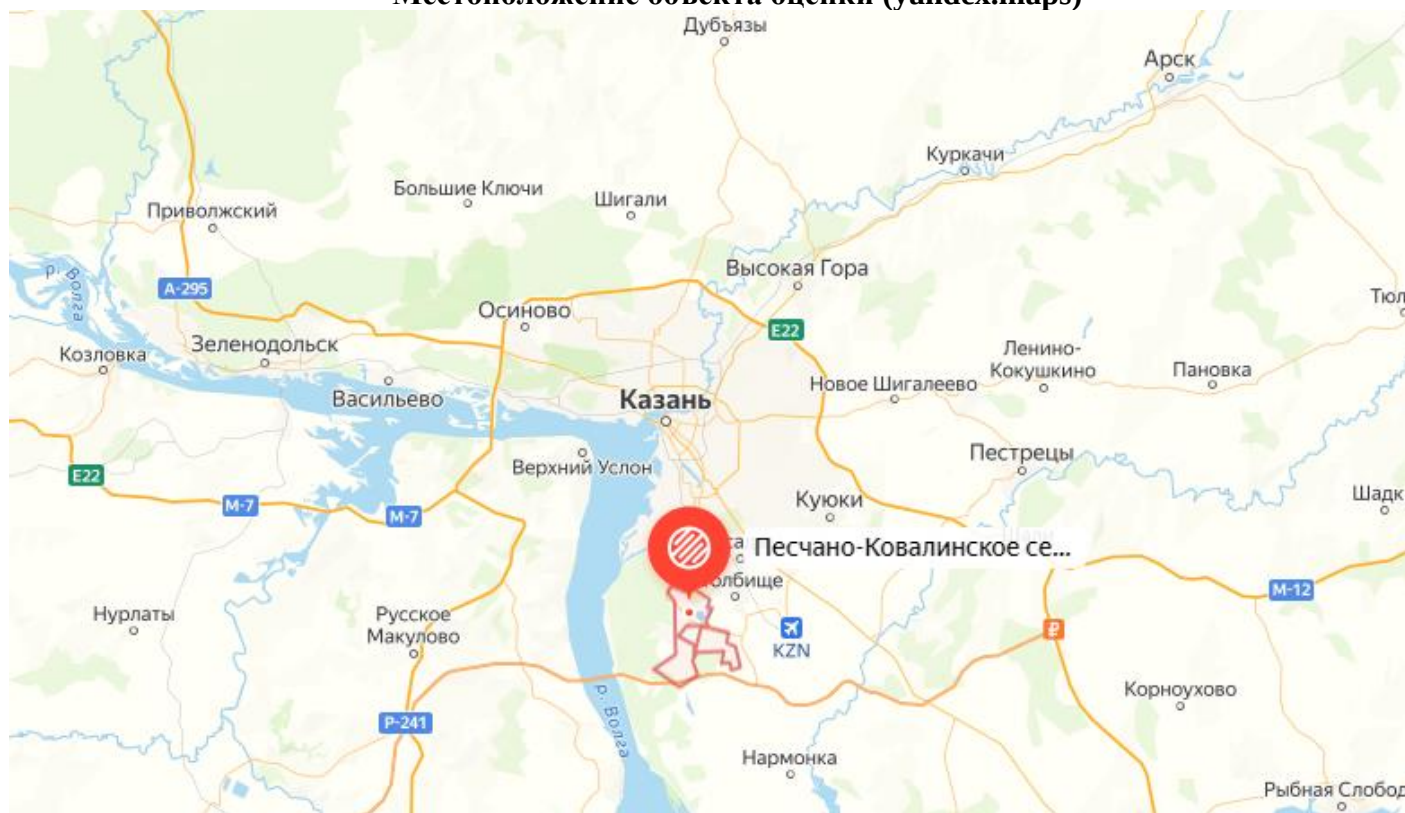
Количество самозанятых составляет 2947 человек.

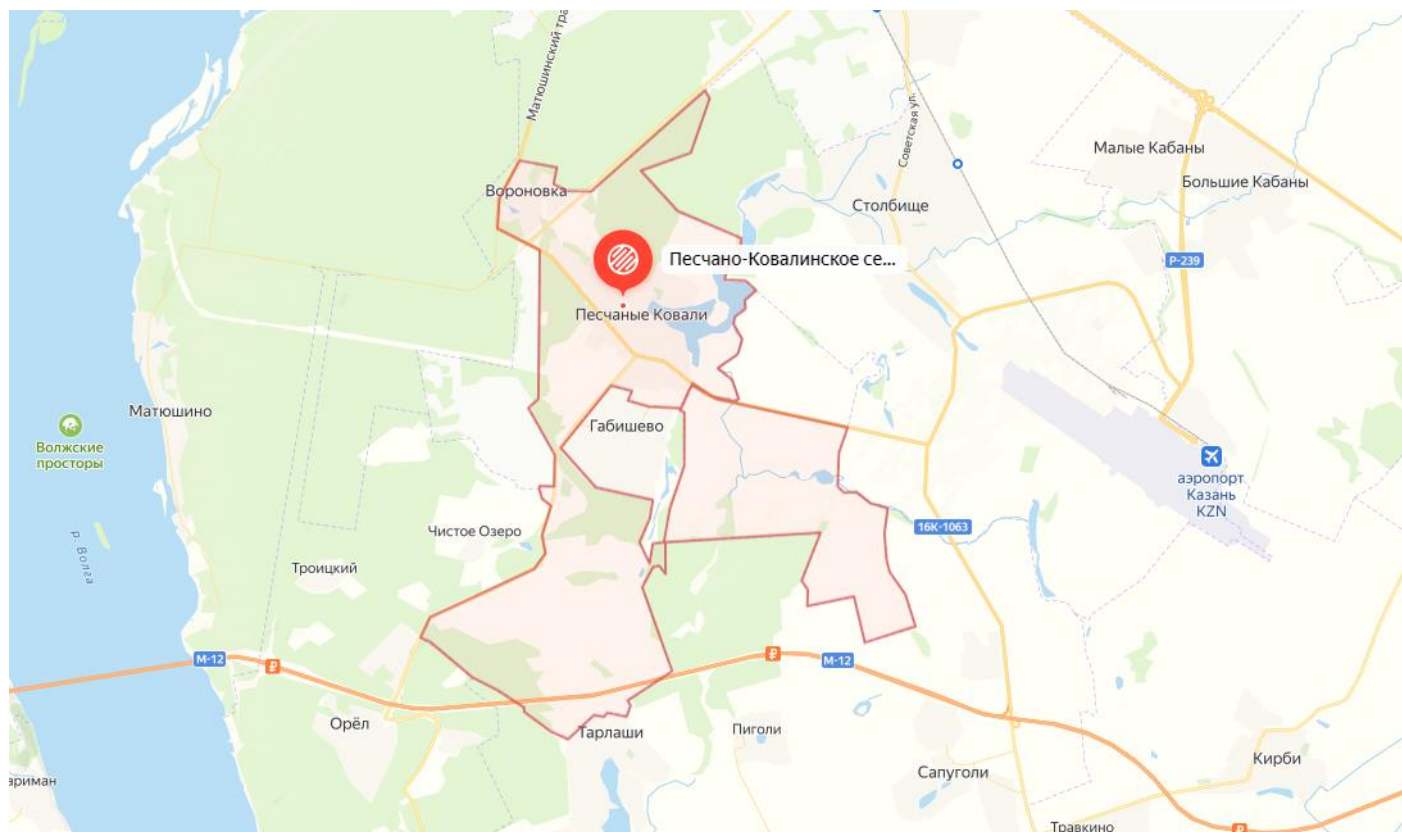
На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

481 предприниматель района (21,8%) работают на маркетплейсах OZON, Wildberries, Kazan – Express. Это направление все активнее развивается и используется предпринимателями нашего района.

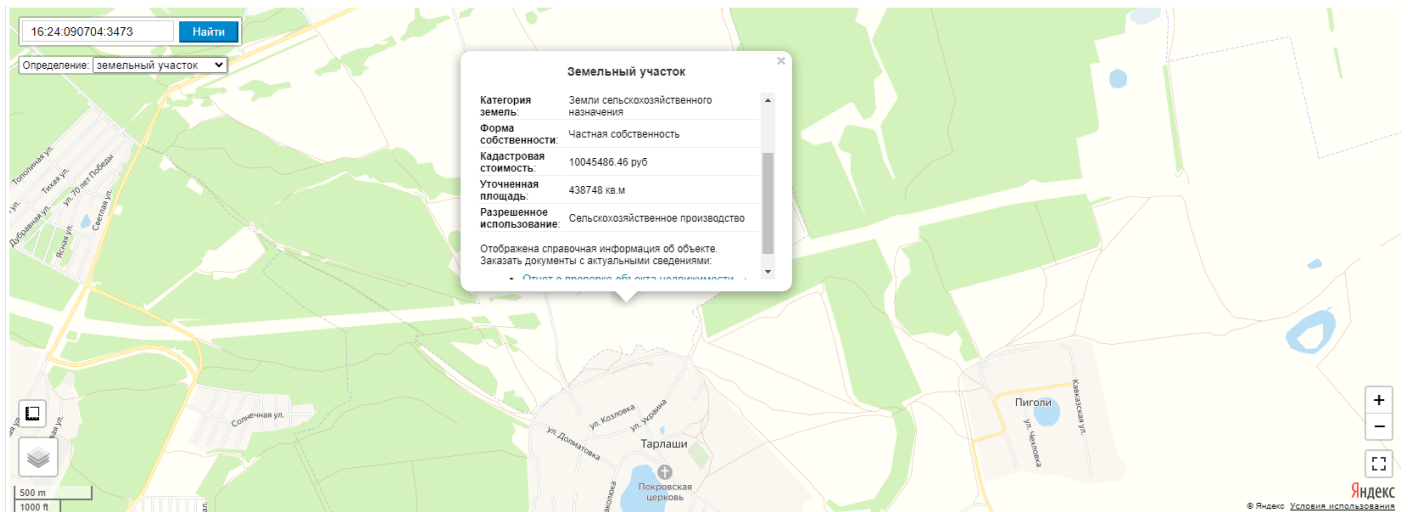
Источник информации: <https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm>

Местоположение объекта оценки (yandex.maps)





Земельный участок с кад. № 16:24:090704:3473 (<https://roscadastr.com/>)



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 рыночной (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 в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Обзор макроэкономической ситуации в стране

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

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г – 139,1 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,2
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+8,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		<u>23/22</u>	<u>Янв-ноябрь 24/23</u>
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,6
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,45 трлн. руб.	-0,3	-2,6
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+8,7	+2,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 488,4 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,5
10.	Грузооборот транспорта – 5,08 трлн. т-км.	-0,6	+0,1
11.	Оборот розничной торговли – 49,9 трлн. руб.	+6,4	+7,4
12.	Объем платных услуг населению – 15,64 трлн. руб.	+4,4	+3,4
13.	Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+10,2	+8,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,5
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+8,9

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-октябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+17,9
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+8,9

(изменение в рублях в текущих ценах)

		24/23г., %	ноябрь 24/23г., %
--	--	------------	----------------------

16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.24	+23,4	+11,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+9,8
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.11.24	+23,9	+17,6
18.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 20.12.24г. : 609,8 млрд. долл. США	-1,7	+2,8
19.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.11.24г. : 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.12.24г. 52,09 млрд. долл. США	0,0	-2,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	09.09.2024
21.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 14.01.2025	61,91	85,75	102,7
23.	Нефть <u>Brent</u> на 13.01.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	80,77

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно влияет на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 11 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

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 – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,

- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено **611 587** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **9 %** меньше, чем за тот же период 2023 года (**675 375**). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до **21%** на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования (**-21,1%**). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

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 остановки 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 объем предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

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 части проектного финансирования бизнеса и развития 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, 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, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.01.2025 года.

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

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших

магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан

Социально-экономическое развитие Республики Татарстан в январе-июне 2024 года

Производство товаров и услуг

В январе-июне 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 5692,2 млрд рублей, что в действующих ценах на 22,1% больше показателя января-июня 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. составил 100,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,7%; обрабатывающие производства – 103,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,7%.

В январе-июне 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2625,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем- июнем 2023г. составило 123,9%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 23,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,0%, производство химических веществ и химических продуктов – 9,8%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,9%, производство пищевых продуктов – 6,2%.

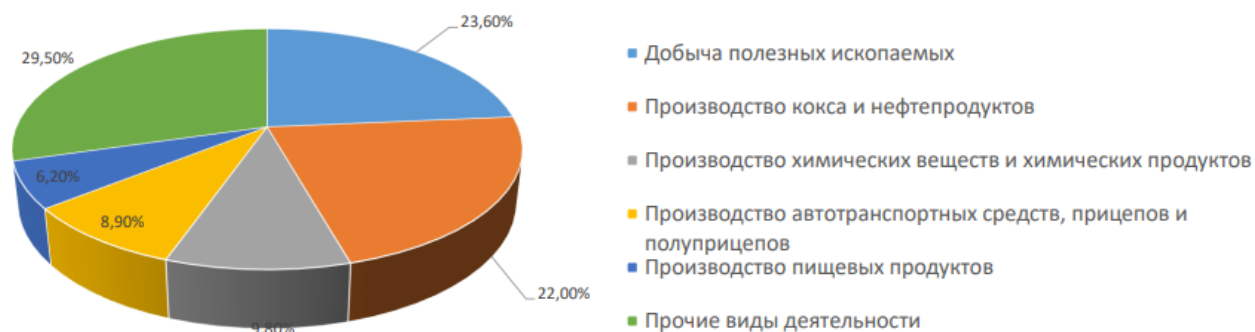


Рисунок 9.1 Структура отгрузки товаров собственного производства в январе -июне 2024 г.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2024г. составил 316,1 млрд рублей, или 125,5% к уровню января-июня 2023г.

За январь-июнь 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 120,4 млрд рублей, или 126,0% к уровню января-июня 2023г.

Жилищное строительство

В январе-июне 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2420,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 104,2% к уровню января-июня 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 11636 квартир общей (полезной) площадью 589,3 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 13560 индивидуальных жилых домов общей площадью 1650,8 тыс. кв. метров, что составляет 75,6% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 135,0 кв. метров.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 118,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2023г. составляет 100,7%.

Животноводство

На конец июня 2024г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, хозяйства населения, фермерские хозяйства и индивидуальные предприниматели) составляло 884,7 тыс. голов (на 4,0% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров – 319,8 тыс. голов (на 1,5% меньше), овец и коз – 324,9 тыс. голов (на 4,8% меньше), птицы – 19774,5 тыс. голов (на 3,6% больше), свиней – 481,7 тыс. голов (на 1,7% больше).

К концу июня 2024г. на хозяйства населения приходилось 31,5% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,7% коров), 3,6% свиней, 83,6% овец и коз, 17,4% птиц (к концу июня 2023г. соответственно 31,1% (30,9%), 4,0%, 83,3% и 18,6%).

В январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, производство молока выросло на 4,4%, производство яиц – на 0,3%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,3%.

В январе-июне 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 46,6%, молока – на 6,8%, овощей – на 3,0%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2024г. составил 750,0 млрд. рублей, или 112,3% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2023г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2024г. составил 187379 рублей.

В январе-июне 2024г. оборот розничной торговли на 94,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 5,4%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2024г. составил 44,6%, непродовольственных товаров – 55,4%.

В январе-июне 2024г. населению республики оказано платных услуг на 228,3 млрд рублей, что с учетом

индекса потребительских цен на услуги составило 106,1% к январю-июню 2023г.

В январе-июне 2024г. в структуре объема платных услуг 77,3% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 21,2%, транспортные услуги – 15,5%, бытовые услуги – 15,3%, телекоммуникационные услуги - 7,5%, услуги системы образования – 10,0%, медицинские услуги – 7,8%.



Рисунок 9.2 Структура платных услуг населению в январе-марте 2024 г.

Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2024г. составил 48,4 млрд. рублей, или 105,3% к уровню января-июня 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2024г. составил 34,8 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января-июня 2023г.

В январе-июне 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 36,0%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 34,8%, услуги парикмахерских – 9,9%, ритуальные услуги – 4,1%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2023г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в июне 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 101,1%.

Индекс потребительских цен в январе-июне 2024г. по отношению к январю-июню 2023г. составил 107,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2024г. по сравнению с январем-июнем 2023г. составил 126,2%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 120,7%.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле – июне 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2074,0 тыс. человек, или 51,8% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2035,4 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 38,6 тыс. человек (1,9%) 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%.

На конец июня 2024г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 3,5 тыс. человек (по оценке 0,17% рабочей силы, на конец июня 2023г. – 0,30%), из них 3 тыс. человек получали пособие по безработице (85,0% от общего числа зарегистрированных безработных).

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4267021.pdf

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

В соответствии с п.6 ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит

и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.²

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

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.³

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

³ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО.
<http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Таблица 9.1. Определение сегмента рынка объекта оценки

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов	Незастроенные земельные участки, пригодные для производства сельскохозяйственной продукции
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	активные рынки недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для производства сельскохозяйственной продукции	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: земли сельскохозяйственного назначения, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан.

9.3. 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](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 земельные участки сельскохозяйственного использования относятся в основном к категории земель сельскохозяйственного назначения. Стоимость таких участков в десятки раз ниже стоимости земель населенных пунктов. В связи с этим, оценщиком рассматривались земельные участки категории сельскохозяйственного назначения, расположенные в Песчано-Ковалинском сельском поселении и в ближайших населенных пунктах.

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 находится в диапазоне от 22,22 руб./кв. м. до 110,00 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 таблице ниже.

Таблица 9.2. Сведения о продаже земельных участков:

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Никольское	50 000,00	5 000 000,00	100,00	Продам земли сельхозназначения в Никольском сельском поселении. Все подробности по телефонуТакже есть другие варианты на первой линии вдоль дороги, Озера, р.Кама, М7.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3880860372
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	57 300,00	3 600 000,00	62,83	Продаётся в Лаишевском районе, Никольском сельском поселении, земельный участок сельхозагостенного назначения площадью 5,73га (573сот). Рядом газ, электричество, автодорога. Участок находится в 25 км от г.Казани и в 5 км от развязки трассы М- 12. По Атабаевской дороге, в 2,5 км от поворота на Никольское и в 3х км от Нармонки. Участок ровный, правильной формы. Один собственник. Межевание сделано, документы готовы, кадастровый номер: 16:24:050802:2596. Цена 3 600 000 руб. за всё. Вся дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_2623703615
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское.	37 900,00	1 400 000,00	36,94	Продаю земельный участок, сельхозназначения. Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское. Место экологически чистое, можно использовать под выращивание овощей, грибов, сельхоз культур (тепличное производство)подходит для разведения мелкого домашнего скота, экотуризма и других объектов, либо просто в качестве вложения средств. Так же земельный участок подходит под промышленное производство, базы, склады. На данный момент земельный участок сельхозназначения. Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_379_ga_snt_dnp_4595796083?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjE7ftx01WUfAAAA
Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Сапуголи	86 000,00	4 990 000,00	58,02	Продаю земельный участок, сельхозназначения в Лаишевском районе, в Сапуголях Место экологически чистое, можно использовать под выращивание овощей, грибов, сельхоз культур (тепличное производство)подходит для разведения мелкого домашнего скота, экотуризма и других объектов, либо просто в качестве вложения средств. Так же земельный участок подходит под промышленное производство, базы, склады. На данный момент земельный участок сельхозназначения. Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_86_ga_snt_dnp_4660386375?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	1 702 500,00	187 275 000,00	110,00	Продается земельный участок от собственника. Кадастровый номер: 16:24:050802:480Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселениеПлощадь: 1 702 545 кв.м (170,25 га)Идеально подойдет для инвесторов и девелоперов, желающих создать коттеджный поселок. Участок расположен в живописном районе, рядом село Сапуголи, КП Никольские Луга, КП Травкино, в непосредственной близости озера и река Волга, что обеспечивает привлекательные виды и экологически чистую обстановку.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_17025_ga_snt_dnp_4939882666?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение	450 000,00	29 000 000,00	64,44	ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ !!! Продается земельный участок площадью 45 га для строительства коттеджного поселка. Кадастровый номер 16:24:190501:250 (в составе которого 2 участка с кадастровыми номерами 16:24:190501:247, 16:24:190501:230).Земельный участок с одной стороны примыкает к населенному пункту Тангачи, с другой стороны к новому коттеджному поселку «Новые Тангачи».Подъездные пути – асфальтобетонные дороги непосредственно до земельного участка.Линия электропередач проходит вдоль земельного участка (35 кв.) Окружение – река Меша, коттеджный поселок Умырзая, Рождествено, Дятлово, продуктовые магазины, медицинский пункт.Земельный участок ровный, прямоугольной формы, засеян многолетней сельхозкультурой. Сухой, не затопливается.Вблизи 6 км. отсутствуют скотомогильники, полигоны ТБО, объекты культурного наследия, препятствующие переводу земельного участка под ИЖС.Земельный участок находится за пределами границ Волжско-Камского заповедника.Земельный участок не входит в Перечень особо ценных продуктивныхсельскохозяйственных угодий.На земельном участке отсутствуют ограничения по линии Министерства экологии.Отсутствие ограничений подтверждается письмами уполномоченных государственных органов.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4045669982?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково, Болотная ул.	85 500,00	2 400 000,00	28,07	продаю земельный участок сельхоз-назначения в н.п Курманаково участок вдоль дороги.площадь участка 8.4 ГаРядомЛаишево, Курманаково, Мысовский	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855_ga_snt_dnp_208681359

Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена предло- жения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
					7?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Российская федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	44 996,00	1 000 000,00	22,22	Земля сельхозназначения, рядом с СНТ "Радист", Кирби. Кадастровый номер 16:24:110301:973.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_449_ga_snt_dnp_3932120501?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение, пос. Александровский	80 000,00	4 500 000,00	56,25	Продам земельный участок с/х назначению площадью 8 га для ведения с/х производства. Участок расположен Лаишевский район, Александровское сельское поселение. Участок ровный, прямоугольной формы. 16:24:080602:577 кад.номерЛучше напишите	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_snt_dnp_2465947749?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н	45 000,00	2 600 000,00	57,78	Продам участок , рядом с СНТ "Радист" около с. Кирби. кадастровый номер 16:24:110301:698. Есть подъезд к участку, рядом электрика, оз. Саламыковское	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_2124452291?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	90 000,00	4 000 000,00	44,44	Здравствуйте!Хочу предложить Вам 2 участка по 4.5 га, по 4 000 000 руб. за 1 га, Хорошее вложение инвестиций:Адрес: Расположены в Лаишевском районе, Кирбинское сельское поселение.Между пос.Кирби и Сокуры.В том районе идут масштабная застройка частных домов.Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги. 95 метров до асфальтированной дороги с электроснабжением.В данный момент они в категории сельхоз земли, для сельхоз.производства. Такие участки в настоящее время успешно переводят под строительство домов, под лпх и ижс.Собственники физические лица. Межевание проведено.Кадастровые номера:16:24:110301:658И 16:24:110301:657В настоящее время в Кирби и в Сокурах 1 сотка земли под ИЖС стоит от 350 000 руб.Можно как заняться переводом под ИЖС и распродажей их уже по 10 соток, так и придержать их год-два и продать с очень высокой маржой.Завтра я в 9.30 показываю их другим клиентам, но если Вам интересно, можете подъехать тоже и посмотреть их.Хороший дисконт для инвесторов при покупке двух участков	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_3668192496?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

9.4. 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.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁴

Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, причем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.	
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.	
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;	

⁴ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах необходимых для оценки объекта.

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

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

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.

2. Тип: незастроенные земельные участки под с/х производство, а также земельные участки для дачного строительства, ведения садоводства.

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	12	16
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	29	16	13	16	21

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 8-29 месяцев, среднее 16 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) 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. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁵.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, окружение, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование по назначению - как земельных участков под с/х производство.

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

⁵ Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Как правило, при оценке *рыночной стоимости земельного участка* используются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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

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

использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с

оцениваемым объектом сегмента рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

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

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

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

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

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

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Объект оценки является свободным земельным участком, сведениями о потенциальной застройке земельного участка Оценщик не располагает. Применение данного метода требует высокой степени допущений при расчете чистого операционного дохода потенциальной застройки. С учетом этого, метод не применялся.

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

на котором он основывается.

11.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования

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

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

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

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

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

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;

- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов аналогов.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для земельных участков в Лаишевском р-не:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	90 000,00	4 000 000,00	44,44	Здравствуйте!Хочу предложить Хорошее вложение инвестиций:Адрес: Расположены в Лаишевском районе, Кирбинское сельское поселение.Между пос.Кирби и Сокуры.В том районе идут масштабная застройка частных домов.Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги.95 метров до асфальтированной дороги с электроснабжением.В данный момент они в категории сельхоз земли, для сельхоз.производства.Такие участки в настоящее время успешно переводят под строительство домов, под лпх и ижс.Собственники физические лица.Межевание проведено.Кадастровые номера:16:24:110301:658И 16:24:110301:657В настоящее время в Кирби и в Сокурах 1 сотка земли под ИЖС стоит от 350 000 руб.Можно как заняться переводом под ИЖС и распродажей их уже по 10 соток, так и придержать их год-два и продать с очень высокой маржой. Завтра я в 9.30 показываю их другим клиентам, но если Вам интересно, можете подъехать тоже и посмотреть их.Хороший дисконт для инвесторов при покупке двух участков	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_3668192496?context=H4sIAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
2	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское.	37 900,00	1 400 000,00	36,94	Продаю земельный участок, сельхозназначения. Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское. Место экологически чистое, можно использовать под выращивание овощей, грибов, сельхоз культур (тепличное производство)подходит для разведения мелкого домашнего скота, экотуризма и других объектов, либо просто в качестве вложения средств.Так же земельный участок подходит под промышленное производство, базы, склады.На данный момент земельный участок сельхозназначения. Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_379_ga_snt_dnp_4595796083?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково, Болотная ул.	85 500,00	2 400 000,00	28,07	продаю земельный участок сельхоз-назначения в н.п Курманаково участок вдоль дороги.площадь участка 8.4 ГаРядомЛаишево, Курманаково, Мысовский	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855_ga_snt_dnp_2086813597?context=H4sIAAAAAAAAAwEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

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.

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, функциональное назначение – для сельскохозяйственного производства. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

Таблица 9. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Передаваемые имущественные права», усредненные данные по России.

Земельные участки под пашни		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,40	1,47
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,17	1,22
	краткосрочная аренда	0,71	0,86	1,00	1,05
	общая долевая собственность	0,68	0,82	0,96	1,00

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024г.»

Таблица 85. Значения «Скидки на торг». Усредненные данные по регионам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	21,4%	19,1%	23,7%
2. Земельные участки под кормовые угодья	23,0%	20,9%	25,2%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	22,7%	20,4%	25,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	26,3%	24,5%	28,1%

Так как ВРИ объекта оценки – для с/х производства, принимается среднее значение скидки на торг для земельных участков под пашни. Среднее значение корректировки на торг для земель с/х под пашни применялась в размере -21,4%

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. Типичный срок экспозиции для аналогичных участков составляет 8-29 месяцев. Дата предложения не превышает срок экспозиции. Корректировка не требуется.

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

Объекты находятся в равном удалении от обл. центра. вне населенных пунктов. Корректировка не применялась.

Площадь.

Корректировка применяется по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024г.»

Таблица 34. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков под пашни от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,22	1,38	1,52
	10-30	0,89	1,00	1,08	1,22	1,35
	30-100	0,82	0,92	1,00	1,12	1,24
	100-1000	0,73	0,82	0,89	1,00	1,11
	≥1000	0,66	0,74	0,80	0,90	1,00

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

Расчет стоимости справедливой стоимости методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.2 Расчет справедливой стоимости объекта оценки:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Российская Федерация, Республики Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково, Болотная ул.
Площадь, кв.м	438 748	90 000	37 900	85 500
Цена предложения, руб.	?	4 000 000,00	1 400 000,00	2 400 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	44,44	36,94	28,07
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-21,40	-21,40	-21,40
поправка, руб.		-9,51	-7,91	-6,01
с поправкой на торг, руб.		34,93	29,03	22,06
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		34,93	29,03	22,06
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		34,93	29,03	22,06
Дата сделки	08.02.2025	31.01.2025	31.01.2025	31.01.2025
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		34,93	29,03	22,06
Расположение	Российская Федерация, Республики Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково, Болотная ул.
коэффициент		1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		34,93	29,03	22,06
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		34,93	29,03	22,06
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
	A0	A1	A2	A3
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		34,93	29,03	22,06
Площадь, кв.м	438 748	90 000	37 900	85 500
Площадь, га	43,87	9,00	3,79	8,55
поправка на площадь,коэф.		0,82	0,82	0,82
поправка на площадь, %		-18,00	-18,00	-18,00
поправка, руб.		-6,29	-5,23	-3,97
с поправкой на площадь, руб.		28,65	23,81	18,09
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		28,65	23,81	18,09
Подъездные пути	асфальт	асфальт	асфальт	асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		28,65	23,81	18,09
Валовая коррекция, руб.		-15,80	-13,13	-9,98
Абсолютная валовая коррекция, %		39,40	39,40	39,40
Обратная величина валовой коррекции	0,076	0,03	0,03	0,03
Вес при согласовании	1,000	0,33	0,33	0,33
вклад в итоговую стоимость, руб.		9,55	7,94	6,03
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	23,52			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	10 317 195,70			
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	10 317 200,00			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Справедливая стоимость земельного участка, по состоянию на 08.02.2025г. округленно составляет:

10 317 000 (Десять миллионов триста семнадцать тысяч) руб.

№п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:090704:3473, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственное производство, площадью 438 748 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение	10 317 000

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

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»



Носова И.П.

Нефедова М.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотоматериалы

Осмотр объекта оценки произведен внештатным фотографом ООО «КонТраст» с выездом на место 08.08.2024 г.

Информация о специалисте представлена в соответствующем разделе отчета.

По состоянию на дату оценки каких-либо изменений в отношении объекта оценки не произошло, физические и технические характеристики объекта оценки соответствуют данным проведенного ранее осмотра.



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 30.07.2024, поступившего на рассмотрение 30.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВН-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473		
Номер кадастрового квартала:	16:24:090704		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республики Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение.		
Площадь:	438748 +/- 464		
Кадастровая стоимость, руб.:	10045486.46		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:7147, 16:24:000000:7189		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:090704:352		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Сельскохозяйственное производство		
Сведения о кадастровом инженере:	Ильджирингова Эльзита Дорджиевна, СНИЛС 145-931-052 60, договор на выполнение кадастровых работ от 16.12.2020 № ДЗОИ/И-2020-1565, дата завершения кадастровых работ: 25.03.2021		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B0006B7401C83D2B3576ACD5C8422108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВН-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:	16:24:090704:3473		
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: 00B0006B7401C83D2B3576ACD5C8422108

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 3

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, 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 государственного органа 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: 098B056B7401C83D283576ACD3C422108	
полное наименование должности		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
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 - 167483.28 кв.м, 2 - 271264.48 кв.м. 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 02.04.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 25.08.2023 № 2288-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.04.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № № 876 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.04.2021; реквизиты документа-основания: распоряжение от 07.08.2014 № 1620-р выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; доверенность от 31.08.2018 № 1-30/13098 выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; письмо от 05.06.2019 № 3 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань"; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации, 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 21.09.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 098B056B7401C83D283576ACD3C422108	
полное наименование должности		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 06.11.2021; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.11.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.11.2023 № 3004 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).	
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0988056b7401c3b3d283576ac5dc3425108	
полное наименование должности		Видовые: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Раздел 2 Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:090704:3473-16/130/2022-1 02.09.2022 13:09:06
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:	02.09.2022 13:09:06	
	номер государственной регистрации:	16:24:090704:3473-16/130/2022-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.12.2015 по 30.06.2024 с 16.12.2015 по 30.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд, выдан 23.08.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0988056b7401c3b3d283576ac5dc3425108	
полное наименование должности		Видовые: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 7

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения 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: 008B056B7401CB3BD2B3576ACDCB422108 Выдочен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
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: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3BD2B3576ACDCB422108 Выдочен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
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: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) земельного участка			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 00B056B7401CSV80ZB3576ACDCH425108			
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		инициалы, фамилия	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

16:24:090704:2661/1

16:00:044171:3473(1)

16:00:000000:69109(8)

16:00:000000:3471(3)

Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576ACD38425108 Выданное: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 11

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0656B7401CB38D2B3576ACDSC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 3.1 Лист 12

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВН-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	

№ 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	90°0.0'	0.05	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4), 16:24:090704:3470, 16:24:090704:3472	адрес отсутствует; данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	82°11.1'	5.15	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	82°25.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	83°6.8'	20.27	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	82°34.2'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	81°52.9'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	82°10.4'	20.27	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	80°11.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	79°35.6'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	80°58.0'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	80°34.2'	20.26	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	80°25.3'	20.25	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	104°27.9'	22.38	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	80°55.1'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	80°50.0'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	79°22.2'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	78°53.0'	20.33	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	78°46.4'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	78°51.7'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	77°30.5'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Сертификат: 00B0056B7401CE3BD2B3576ACD5C425168 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 13

Лист 13

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	77°39.4'	20.35	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	77°20.2'	20.34	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	75°14.1'	20.21	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	75°8.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	76°1.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	77°47.8'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	77°40.7'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	77°16.1'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	77°35.3'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	77°14.1'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	75°40.3'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	74°38.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	72°32.0'	20.02	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
34	1.1.34	1.1.35	73°38.3'	20.02	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
35	1.1.35	1.1.36	75°43.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
36	1.1.36	1.1.37	76°1.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
37	1.1.37	1.1.38	65°12.2'	13.62	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
38	1.1.38	1.1.39	144°49.4'	27.69	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(2)	данные отсутствуют
39	1.1.38	1.1.38			данные отсутствуют	16:24:090704:3463	данные отсутствуют
40	1.1.39	1.1.40	152°9.4'	119.98	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(2)	данные отсутствуют
41	1.1.40	1.1.41	237°44.4'	33.12	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
42	1.1.41	1.1.42	235°24.5'	1.06	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
43	1.1.42	1.1.43	237°41.2'	28.4	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
44	1.1.43	1.1.44	139°42.6'	38.32	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
45	1.1.44	1.1.45	152°27.3'	30.08	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
46	1.1.45	1.1.46	167°9.1'	8.54	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
47	1.1.46	1.1.47	185°7.3'	13.33	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
48	1.1.47	1.1.48	195°56.4'	13.87	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
49	1.1.48	1.1.49	208°57.3'	14.48	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 000005067001C83D0283576ACD3C842108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
полное наименование должности		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 14

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
50	1.1.49	1.1.50	213°35.9'	6.87	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
51	1.1.50	1.1.51	220°45.2'	36	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
52	1.1.51	1.1.52	201°58.1'	17.13	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
53	1.1.52	1.1.53	174°57.2'	7.05	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
54	1.1.53	1.1.54	160°40.9'	38.36	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
55	1.1.54	1.1.55	169°4.3'	20.68	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
56	1.1.55	1.1.56	180°0.0'	6.43	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
57	1.1.56	1.1.57	198°3.0'	14.59	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
58	1.1.57	1.1.58	205°10.9'	14.81	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
59	1.1.58	1.1.59	221°35.0'	14.48	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
60	1.1.59	1.1.60	218°1.3'	14.43	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
61	1.1.60	1.1.61	224°43.3'	11.65	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
62	1.1.61	1.1.62	236°35.4'	9.08	данные отсутствуют	16:24:050801:97	данные отсутствуют
63	1.1.62	1.1.63	265°29.2'	2.29	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
64	1.1.63	1.1.64	303°57.2'	16.35	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
65	1.1.63	1.1.63			данные отсутствуют	16:24:050801:2126	адрес отсутствует
66	1.1.64	1.1.65	299°12.4'	20.86	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
67	1.1.65	1.1.66	291°50.2'	21.21	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
68	1.1.66	1.1.67	284°15.6'	21.15	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
69	1.1.67	1.1.68	283°2.5'	1.82	данные отсутствуют	16:24:090704:354	адрес отсутствует
70	1.1.68	1.1.69	312°9.1'	4.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
71	1.1.68	1.1.68			данные отсутствуют	16:24:050601:11522	адрес отсутствует
72	1.1.69	1.1.70	310°35.3'	19.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	1.1.70	1.1.71	303°46.1'	26.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
74	1.1.71	1.1.72	292°49.9'	11.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	1.1.72	1.1.73	277°27.2'	19.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	1.1.73	1.1.74	268°54.9'	28.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
77	1.1.74	1.1.75	263°55.7'	23.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
78	1.1.75	1.1.76	264°5.2'	24.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 000005067001C83D0283576ACD3C842108	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
полное наименование должности		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 15

Лист 15

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
79	1.1.76	1.1.77	271°37.1'	19.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
80	1.1.77	1.1.78	294°10.0'	9.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
81	1.1.78	1.1.79	319°19.9'	16.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
82	1.1.79	1.1.80	327°27.9'	13.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
83	1.1.80	1.1.81	313°7.6'	13.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
84	1.1.81	1.1.82	284°51.7'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
85	1.1.82	1.1.83	261°41.9'	7.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
86	1.1.83	1.1.84	249°4.3'	4.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
87	1.1.84	1.1.85	220°56.5'	8.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
88	1.1.85	1.1.86	195°58.4'	14.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
89	1.1.86	1.1.87	200°0.1'	18.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
90	1.1.87	1.1.88	204°30.9'	15.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
91	1.1.88	1.1.89	215°32.0'	12.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
92	1.1.89	1.1.90	229°28.0'	9.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
93	1.1.90	1.1.91	238°58.4'	12.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
94	1.1.91	1.1.92	264°37.9'	10.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
95	1.1.92	1.1.93	273°19.6'	8.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
96	1.1.93	1.1.94	279°50.5'	17.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
97	1.1.94	1.1.95	287°25.9'	20.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
98	1.1.95	1.1.96	290°18.8'	20.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
99	1.1.96	1.1.97	279°30.9'	21.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
100	1.1.97	1.1.98	281°22.4'	17.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
101	1.1.98	1.1.99	273°57.6'	14.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
102	1.1.99	1.1.100	261°55.7'	14.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
103	1.1.100	1.1.101	248°31.6'	12.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
104	1.1.101	1.1.102	239°11.3'	15.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
105	1.1.102	1.1.103	236°26.8'	28.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
106	1.1.103	1.1.104	235°24.5'	17.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
107	1.1.104	1.1.105	229°0.3'	41.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050567001C83D0283576ACD3C8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 16

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
108	1.1.105	1.1.106	225°21.7'	34.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
109	1.1.106	1.1.107	224°59.2'	29.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
110	1.1.107	1.1.108	221°23.8'	8.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
111	1.1.108	1.1.109	225°27.7'	57.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
112	1.1.109	1.1.110	224°12.2'	56.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
113	1.1.110	1.1.111	223°37.7'	30.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
114	1.1.111	1.1.112	225°52.0'	4.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
115	1.1.112	1.1.113	338°19.7'	5.77	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
116	1.1.112	1.1.112			данные отсутствуют	16:24:050601:11522	адрес отсутствует
117	1.1.113	1.1.114	338°20.0'	1.57	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
118	1.1.114	1.1.115	338°9.6'	2.77	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
119	1.1.115	1.1.116	334°14.6'	5.71	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
120	1.1.116	1.1.117	333°33.2'	4.29	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
121	1.1.117	1.1.118	336°12.8'	5.63	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
122	1.1.118	1.1.119	335°41.9'	9.96	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
123	1.1.119	1.1.120	336°32.3'	10.57	данные отсутствуют	16:24:090704:353	адрес отсутствует
124	1.1.120	1.1.121	358°56.6'	49.94	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует
125	1.1.120	1.1.120			данные отсутствуют	16:24:090704:3607(2)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тельмана, д.40, кв.4
126	1.1.121	1.1.122	8°36.8'	195.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует
127	1.1.122	1.1.1	13°13.0'	207.1	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(4)	адрес отсутствует
128	2.1.1	2.1.2	115°8.7'	11.91	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
129	2.1.2	2.1.3	115°9.7'	21	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
130	2.1.3	2.1.4	112°40.6'	13.12	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
131	2.1.4	2.1.5	90°0.0'	8.29	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
132	2.1.5	2.1.6	90°0.0'	9.5	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
133	2.1.6	2.1.7	85°45.8'	8.93	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
134	2.1.7	2.1.8	65°5.0'	9.02	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
135	2.1.8	2.1.9	69°3.2'	12.34	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
136	2.1.9	2.1.10	68°19.7'	12.27	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000050567001C83D0283576ACD3C8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 17

Лист 17

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
137	2.1.10	2.1.11	81°44.0'	8.28	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
138	2.1.11	2.1.12	109°12.2'	9.42	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
139	2.1.12	2.1.13	170°30.8'	11.65	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
140	2.1.13	2.1.14	169°25.3'	10.29	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
141	2.1.14	2.1.15	159°39.1'	12.88	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
142	2.1.15	2.1.16	150°1.0'	14.03	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
143	2.1.16	2.1.17	143°27.7'	11.77	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
144	2.1.17	2.1.18	126°28.4'	11.83	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
145	2.1.18	2.1.19	115°39.7'	21.84	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
146	2.1.19	2.1.20	97°3.1'	20.44	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
147	2.1.20	2.1.21	101°39.5'	6.43	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
148	2.1.21	2.1.22	96°13.6'	12.17	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
149	2.1.22	2.1.23	121°39.0'	9.74	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
150	2.1.23	2.1.24	126°36.2'	9.49	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
151	2.1.24	2.1.25	149°7.0'	11.1	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
152	2.1.25	2.1.26	150°56.6'	19.54	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
153	2.1.26	2.1.27	144°11.4'	14.17	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
154	2.1.27	2.1.28	148°39.5'	9.61	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
155	2.1.28	2.1.29	145°45.0'	23.84	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
156	2.1.29	2.1.30	143°47.6'	23.68	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
157	2.1.30	2.1.31	133°4.9'	12.03	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
158	2.1.31	2.1.32	129°34.0'	18.96	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
159	2.1.32	2.1.33	117°21.2'	17.89	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
160	2.1.33	2.1.34	93°4.5'	12.12	данные отсутствуют	16:24:090704:2661	данные отсутствуют
161	2.1.34	2.1.35	129°43.6'	141.77	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(1)	данные отсутствуют
162	2.1.35	2.1.36	144°50.0'	78.29	данные отсутствуют	16:24:090704:3464(1)	данные отсутствуют
163	2.1.36	2.1.37	255°40.1'	17.94	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
164	2.1.36	2.1.36			данные отсутствуют	16:24:090704:3463	данные отсутствуют
165	2.1.37	2.1.38	258°37.7'	20.03	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000567001СВ380283576АСДС42108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 18

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 7 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 8			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
166	2.1.38	2.1.39	256°47.5'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
167	2.1.39	2.1.40	255°13.6'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
168	2.1.40	2.1.41	254°6.1'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
169	2.1.41	2.1.42	253°43.2'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
170	2.1.42	2.1.43	254°11.5'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
171	2.1.43	2.1.44	253°57.4'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
172	2.1.44	2.1.45	254°40.3'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
173	2.1.45	2.1.46	256°26.2'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
174	2.1.46	2.1.47	257°21.2'	20.01	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
175	2.1.47	2.1.48	256°10.3'	20	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
176	2.1.48	2.1.49	256°53.7'	19.85	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
177	2.1.49	2.1.50	256°13.0'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
178	2.1.50	2.1.51	255°58.7'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
179	2.1.51	2.1.52	255°57.0'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
180	2.1.52	2.1.53	256°4.1'	19.73	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
181	2.1.53	2.1.54	255°52.3'	19.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
182	2.1.54	2.1.55	256°43.9'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
183	2.1.55	2.1.56	257°11.3'	19.75	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
184	2.1.56	2.1.57	263°58.4'	19.81	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
185	2.1.57	2.1.58	258°0.8'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
186	2.1.58	2.1.59	241°35.0'	20.76	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
187	2.1.59	2.1.60	261°32.3'	19.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
188	2.1.60	2.1.61	261°11.2'	19.77	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
189	2.1.61	2.1.62	262°53.2'	19.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
190	2.1.62	2.1.63	286°5.8'	21.78	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
191	2.1.63	2.1.64	264°35.6'	19.74	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
192	2.1.64	2.1.65	263°24.7'	19.7	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
193	2.1.65	2.1.66	262°49.4'	19.69	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
194	2.1.66	2.1.67	263°5.0'	19.68	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000567001СВ380283576АСДС42108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности				инициалы, фамилия	

Лист 19

Лист 19

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 8 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 8		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043							
Кадастровый номер:				16:24:090704:3473			
1	2	3	4	5	6	7	8
195	2.1.67	2.1.68	237°40.6'	17.56	данные отсутствуют	16:24:090704:3472	данные отсутствуют
196	2.1.68	2.1.69	13°12.0'	7.31	данные отсутствуют	16:24:090704:3471(3)	адрес отсутствует
197	2.1.68	2.1.68			данные отсутствуют	16:24:090704:3470	данные отсутствуют
198	2.1.69	2.1.70	14°16.1'	483.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
199	2.1.70	2.1.1	22°13.8'	23.6	данные отсутствуют	16:24:090704:2738	адрес отсутствует

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088B056B7401CB38D2B3576ACD3C422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.2 Лист 20

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК - 16, 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	452079.67	1306399.3	Закрепление отсутствует	0.2
2	452074.61	1306410.08	Закрепление отсутствует	0.2
3	452065.68	1306429.09	Закрепление отсутствует	0.2
4	452060.62	1306441.2	Закрепление отсутствует	0.2
5	452060.62	1306449.49	Закрепление отсутствует	0.2
6	452060.62	1306458.99	Закрепление отсутствует	0.2
7	452061.28	1306467.9	Закрепление отсутствует	0.2
8	452065.08	1306476.08	Закрепление отсутствует	0.2
9	452069.49	1306487.6	Закрепление отсутствует	0.2
10	452074.02	1306499	Закрепление отсутствует	0.2
11	452075.21	1306507.19	Закрепление отсутствует	0.2
12	452072.11	1306516.09	Закрепление отсутствует	0.2
13	452060.62	1306518.01	Закрепление отсутствует	0.2
14	452050.5	1306519.9	Закрепление отсутствует	0.2
15	452038.42	1306524.38	Закрепление отсутствует	0.2
16	452026.27	1306531.39	Закрепление отсутствует	0.2
17	452016.81	1306538.4	Закрепление отсутствует	0.2
18	452009.78	1306547.91	Закрепление отсутствует	0.2
19	452000.32	1306567.6	Закрепление отсутствует	0.2
20	451997.81	1306587.89	Закрепление отсутствует	0.2
21	451996.51	1306594.19	Закрепление отсутствует	0.2
22	451995.19	1306606.29	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088B056B7401CB38D2B3576ACD3C422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 21

Лист 21

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
23	451990.08	1306614.58	Закрепление отсутствует	0.2
24	451984.42	1306622.2	Закрепление отсутствует	0.2
25	451974.89	1306627.9	Закрепление отсутствует	0.2
26	451957.81	1306637.39	Закрепление отсутствует	0.2
27	451946.32	1306645.68	Закрепление отсутствует	0.2
28	451938.11	1306650.68	Закрепление отсутствует	0.2
29	451918.4	1306664.1	Закрепление отсутствует	0.2
30	451899.29	1306678.09	Закрепление отсутствует	0.2
31	451891.07	1306686.88	Закрепление отсутствует	0.2
32	451878.99	1306701.5	Закрепление отсутствует	0.2
33	451870.77	1306717.39	Закрепление отсутствует	0.2
34	451870.12	1306729.49	Закрепление отсутствует	0.2
35	451779.51	1306838.53	Закрепление отсутствует	0.2
36	451715.51	1306883.62	Закрепление отсутствует	0.2
37	451711.07	1306866.24	Закрепление отсутствует	0.2
38	451707.12	1306846.6	Закрепление отсутствует	0.2
39	451702.55	1306827.13	Закрепление отсутствует	0.2
40	451697.45	1306807.79	Закрепление отсутствует	0.2
41	451691.97	1306788.55	Закрепление отсутствует	0.2
42	451686.36	1306769.34	Закрепление отсутствует	0.2
43	451680.91	1306750.09	Закрепление отсутствует	0.2
44	451675.38	1306730.86	Закрепление отсутствует	0.2
45	451670.09	1306711.56	Закрепление отсутствует	0.2
46	451665.4	1306692.12	Закрепление отсутствует	0.2
47	451661.02	1306672.6	Закрепление отсутствует	0.2
48	451656.24	1306653.18	Закрепление отсутствует	0.2
49	451651.74	1306633.85	Закрепление отсутствует	0.2
50	451647.04	1306614.69	Закрепление отсутствует	0.2
51	451642.26	1306595.55	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5dc8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 22

Лист № 22

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 45		
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
52	451637.47	1306576.41	Закрепление отсутствует	0.2
53	451632.72	1306557.26	Закрепление отсутствует	0.2
54	451627.9	1306538.11	Закрепление отсутствует	0.2
55	451623.37	1306518.9	Закрепление отсутствует	0.2
56	451618.99	1306499.64	Закрепление отсутствует	0.2
57	451616.91	1306479.94	Закрепление отсутствует	0.2
58	451612.81	1306460.63	Закрепление отсутствует	0.2
59	451602.93	1306442.37	Закрепление отсутствует	0.2
60	451600.02	1306422.81	Закрепление отсутствует	0.2
61	451596.99	1306403.27	Закрепление отсутствует	0.2
62	451594.54	1306383.64	Закрепление отсутствует	0.2
63	451600.58	1306362.71	Закрепление отсутствует	0.2
64	451598.72	1306343.06	Закрепление отсутствует	0.2
65	451596.46	1306323.49	Закрепление отсутствует	0.2
66	451594	1306303.95	Закрепление отсутствует	0.2
67	451591.63	1306284.41	Закрепление отсутствует	0.2
68	451582.24	1306269.57	Закрепление отсутствует	0.2
69	451589.36	1306271.24	Закрепление отсутствует	0.2
70	452057.82	1306390.37	Закрепление отсутствует	0.2
1	452079.67	1306399.3	Закрепление отсутствует	0.2
1	451499.44	1306250.13	Закрепление отсутствует	0.2
2	451499.44	1306250.18	Закрепление отсутствует	0.2
3	451500.14	1306255.28	Закрепление отсутствует	0.2
4	451502.81	1306275.36	Закрепление отсутствует	0.2
5	451505.24	1306295.48	Закрепление отсутствует	0.2
6	451507.86	1306315.57	Закрепление отсутствует	0.2
7	451510.72	1306335.62	Закрепление отсутствует	0.2
8	451513.48	1306355.7	Закрепление отсутствует	0.2
9	451516.93	1306375.66	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5dc8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 23

Лист 23

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
10	451520.59	1306395.59	Закрепление отсутствует	0.2
11	451523.77	1306415.59	Закрепление отсутствует	0.2
12	451527.09	1306435.58	Закрепление отсутствует	0.2
13	451530.46	1306455.55	Закрепление отсутствует	0.2
14	451524.87	1306477.22	Закрепление отсутствует	0.2
15	451528.08	1306497.3	Закрепление отсутствует	0.2
16	451531.32	1306517.38	Закрепление отсутствует	0.2
17	451535.07	1306537.36	Закрепление отсутствует	0.2
18	451538.99	1306557.31	Закрепление отсутствует	0.2
19	451542.95	1306577.26	Закрепление отсутствует	0.2
20	451546.88	1306597.22	Закрепление отсутствует	0.2
21	451551.28	1306617.08	Закрепление отсутствует	0.2
22	451555.63	1306636.96	Закрепление отсутствует	0.2
23	451560.09	1306656.81	Закрепление отсутствует	0.2
24	451565.24	1306676.35	Закрепление отсутствует	0.2
25	451570.37	1306695.68	Закрепление отсутствует	0.2
26	451575.2	1306715.09	Закрепление отсутствует	0.2
27	451579.43	1306734.65	Закрепление отсутствует	0.2
28	451583.7	1306754.2	Закрепление отсутствует	0.2
29	451588.11	1306773.72	Закрепление отсутствует	0.2
30	451592.41	1306793.26	Закрепление отсутствует	0.2
31	451596.83	1306812.77	Закрепление отсутствует	0.2
32	451601.78	1306832.15	Закрепление отсутствует	0.2
33	451607.08	1306851.44	Закрепление отсутствует	0.2
34	451613.09	1306870.54	Закрепление отсутствует	0.2
35	451618.73	1306889.75	Закрепление отсутствует	0.2
36	451623.66	1306909.13	Закрепление отсутствует	0.2
37	451628.49	1306928.54	Закрепление отсутствует	0.2
38	451634.2	1306940.9	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5d3c425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 24

Лист 24

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Лист № 5 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
39	451611.57	1306956.85	Закрепление отсутствует	0.2
40	451505.48	1307012.89	Закрепление отсутствует	0.2
41	451487.8	1306984.88	Закрепление отсутствует	0.2
42	451487.2	1306984.01	Закрепление отсутствует	0.2
43	451472.02	1306960.01	Закрепление отсутствует	0.2
44	451442.79	1306984.79	Закрепление отсутствует	0.2
45	451416.12	1306998.7	Закрепление отсутствует	0.2
46	451407.79	1307000.6	Закрепление отсутствует	0.2
47	451394.51	1306999.41	Закрепление отсутствует	0.2
48	451381.17	1306995.6	Закрепление отсутствует	0.2
49	451368.5	1306988.59	Закрепление отсутствует	0.2
50	451362.78	1306984.79	Закрепление отсутствует	0.2
51	451335.51	1306961.29	Закрепление отсутствует	0.2
52	451319.62	1306954.88	Закрепление отсутствует	0.2
53	451312.6	1306955.5	Закрепление отсутствует	0.2
54	451276.4	1306968.19	Закрепление отсутствует	0.2
55	451256.1	1306972.11	Закрепление отсутствует	0.2
56	451249.67	1306972.11	Закрепление отсутствует	0.2
57	451235.8	1306967.59	Закрепление отсутствует	0.2
58	451222.4	1306961.29	Закрепление отсутствует	0.2
59	451211.57	1306951.68	Закрепление отсутствует	0.2
60	451200.2	1306942.79	Закрепление отсутствует	0.2
61	451191.92	1306934.59	Закрепление отсутствует	0.2
62	451186.92	1306927.01	Закрепление отсутствует	0.2
63	451186.74	1306924.73	Закрепление отсутствует	0.2
64	451195.87	1306911.17	Закрепление отсутствует	0.2
65	451206.05	1306892.96	Закрепление отсутствует	0.2
66	451213.94	1306873.27	Закрепление отсутствует	0.2
67	451219.15	1306852.77	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5d3c425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 25

Лист 23

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Лист № 6 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
68	451219.56	1306851	Закрепление отсутствует	0.2
69	451222.52	1306847.73	Закрепление отсутствует	0.2
70	451235.02	1306833.14	Закрепление отсутствует	0.2
71	451249.49	1306811.5	Закрепление отсутствует	0.2
72	451254.02	1306800.74	Закрепление отсутствует	0.2
73	451256.52	1306781.63	Закрепление отсутствует	0.2
74	451255.98	1306753.12	Закрепление отсутствует	0.2
75	451253.48	1306729.62	Закрепление отсутствует	0.2
76	451250.98	1306705.48	Закрепление отсутствует	0.2
77	451251.52	1306686.38	Закрепление отсутствует	0.2
78	451255.5	1306677.51	Закрепление отсутствует	0.2
79	451268	1306666.77	Закрепление отсутствует	0.2
80	451279.02	1306659.74	Закрепление отсутствует	0.2
81	451288.48	1306649.64	Закрепление отсутствует	0.2
82	451290.51	1306641.99	Закрепление отсутствует	0.2
83	451289.49	1306635	Закрепление отсутствует	0.2
84	451288.01	1306631.13	Закрепление отсутствует	0.2
85	451281.52	1306625.5	Закрепление отсутствует	0.2
86	451268	1306621.63	Закрепление отсутствует	0.2
87	451250.5	1306615.26	Закрепление отсутствует	0.2
88	451236.51	1306608.88	Закрепление отсутствует	0.2
89	451225.98	1306601.36	Закрепление отсутствует	0.2
90	451220.02	1306594.39	Закрепление отсутствует	0.2
91	451213.47	1306583.5	Закрепление отсутствует	0.2
92	451212.52	1306573.39	Закрепление отсутствует	0.2
93	451213	1306565.13	Закрепление отсутствует	0.2
94	451215.97	1306548.01	Закрепление отсутствует	0.2
95	451221.98	1306528.87	Закрепление отсутствует	0.2
96	451229.01	1306509.88	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5dc8422108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 26

Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего разделов: 8
Лист № 7 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 7		Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
97	451232.53	1306488.88	Закрепление отсутствует	0.2
98	451235.98	1306471.73	Закрепление отсутствует	0.2
99	451236.99	1306457.14	Закрепление отсутствует	0.2
100	451235.02	1306443.25	Закрепление отсутствует	0.2
101	451230.5	1306431.76	Закрепление отсутствует	0.2
102	451222.52	1306418.38	Закрепление отсутствует	0.2
103	451206.51	1306394.24	Закрепление отсутствует	0.2
104	451196.51	1306379.74	Закрепление отсутствует	0.2
105	451169.48	1306348.64	Закрепление отсутствует	0.2
106	451145.01	1306323.86	Закрепление отсутствует	0.2
107	451124	1306302.86	Закрепление отсутствует	0.2
108	451117.5	1306297.13	Закрепление отсутствует	0.2
109	451077.5	1306256.48	Закрепление отсутствует	0.2
110	451037.02	1306217.11	Закрепление отсутствует	0.2
111	451014.99	1306196.11	Закрепление отсутствует	0.2
112	451012.06	1306193.09	Закрепление отсутствует	0.2
113	451017.42	1306190.96	Закрепление отсутствует	0.2
114	451018.88	1306190.38	Закрепление отсутствует	0.2
115	451021.45	1306189.35	Закрепление отсутствует	0.2
116	451026.59	1306186.87	Закрепление отсутствует	0.2
117	451030.43	1306184.96	Закрепление отсутствует	0.2
118	451035.58	1306182.69	Закрепление отсутствует	0.2
119	451044.66	1306178.59	Закрепление отсутствует	0.2
120	451054.36	1306174.38	Закрепление отсутствует	0.2
121	451104.29	1306173.46	Закрепление отсутствует	0.2
122	451297.83	1306202.78	Закрепление отсутствует	0.2
1	451499.44	1306250.13	Закрепление отсутствует	0.2

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000056b7401c3b3d283576ac5dc8422108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/1	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: 00B056B7401C938D2B3576ACSD8425108			
полное наименование должности		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ			инициалы, фамилия
		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Земельный участок				Лист 28
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45	
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/3		
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576AC5DC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			инициалы, фамилия

Лист 29

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/4	
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB8D2B3576ACD8C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 30

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:24:090704:3473/5	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB8D2B3576ACD8C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043		
Кадастровый номер: 16:24:090704:3473		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:24:090704:3473/1	3190	16:24-6.501
16:24:090704:3473/3	1015	16:24-6.1676
16:24:090704:3473/4	713	16:24-6.1123
16:24:090704:3473/5	8058	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 30.11.2023 № 3004 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.1738; Вид

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b7401c3b3d283576ac5d3c425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043		
Кадастровый номер: 16:24:090704:3473		
	Весь	объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВКЛ 10 кВ ф.09 ПС Пигали; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1 вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 25.08.2023 № 2288-р выдан: Министерство земельных и имущественных отношений; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, согласно пункту 14 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей": На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреб, копать и открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.501; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газораспределительных сетей (газопровод инв. №9188); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 1
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 07.04.2022 № № 876 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому, и атомному надзору; Содержание ограничения (обременения): Ограничения на использование объекта: В охранных зонах запрещается: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0080056b7401c3b3d283576ac5d3c425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 33

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдаленными якорями, цепями, лотами, волокушами и талпами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:24-6.1676; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона «КЛ 10 кв ф.15 ПС Пиготи»; Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение от 07.08.2014 № 1620-р выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; доверенность от 31.08.2018 № 1-30/13098 выдан: Министерством земельных и имущественных отношений РТ; письмо от 05.06.2019 № 3 выдан: ООО "Газпром Трансгаз Казань"; приказ от 16.12.2015 № 943 выдан: Минэкономразвития Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения),	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сертификат: 008056B7601C3BD2B3576ACDCA42108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Лист 34

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		которыми запрещается лицам: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16:24-6.1123; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона газораспределительных сетей (газопровод инв. №9118); Тип зоны: Охранный зона инженерных коммуникаций; Номер: 1	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): 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: Охранный 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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности		Сертификат: 008056B7601C3BD2B3576ACDCA42108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043			
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473	
		методикой расчета максимально допустимой высоты объектов в границах третьей подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4170; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может влиять на безопасность полетов воздушных судов.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4171; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Казань от 16.03.2020 № 296-п выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 16:00-6.4172; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона Приаэродромной территории Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0088056b7901c838d283576ac5d3c423108	
полное наименование должности		Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451447.24	1306981.01	-	-
2	451443.84	1306983.9	-	-
3	451443.72	1306983.42	-	-
4	451443.5	1306983.34	-	-
5	451443.32	1306983.24	-	-
6	451443.16	1306983.13	-	-
7	451443	1306983	-	-
8	451442.86	1306982.86	-	-
9	451442.73	1306982.7	-	-
10	451442.62	1306982.53	-	-
11	451442.53	1306982.35	-	-
12	451442.45	1306982.16	-	-
13	451442.4	1306981.97	-	-
14	451442.36	1306981.77	-	-
15	451442.35	1306981.57	-	-
16	451442.36	1306981.36	-	-
17	451442.38	1306981.16	-	-
18	451442.43	1306980.96	-	-
19	451442.5	1306980.77	-	-
20	451442.58	1306980.59	-	-
21	451442.68	1306980.42	-	-

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 0088056b7901c838d283576ac5d3c423108	
полное наименование должности		Вид документа: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 37

Лист 37

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов выписки: 45		
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
22	451442.8	1306980.25	-	-
23	451442.96	1306980.09	-	-
24	451438.44	1306959.14	-	-
25	451433.5	1306931.69	-	-
26	451426.94	1306899.23	-	-
27	451418.81	1306859.73	-	-
28	451412.66	1306826.5	-	-
29	451404.74	1306785	-	-
30	451399.45	1306756.3	-	-
31	451383.02	1306678.44	-	-
32	451374.91	1306638.42	-	-
33	451366.42	1306599.38	-	-
34	451361.89	1306576.93	-	-
35	451356.98	1306555.42	-	-
36	451349.05	1306522.36	-	-
37	451343.7	1306494.83	-	-
38	451336.64	1306462.97	-	-
39	451330.91	1306431.37	-	-
40	451324.24	1306400.04	-	-
41	451319.07	1306368.88	-	-
42	451314	1306338.51	-	-
43	451308.07	1306306.88	-	-
44	451301.81	1306275.57	-	-
45	451293.29	1306244.56	-	-
46	451293.24	1306244.28	-	-
47	451289.43	1306214.4	-	-
48	451287.23	1306201.17	-	-
49	451291.4	1306201.81	-	-
50	451293.39	1306213.78	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3BD2B3576ACD3C8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 38

Лист 38

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
51	451297.19	1306243.63	-	-
52	451305.69	1306274.58	-	-
53	451311.99	1306306.1	-	-
54	451317.94	1306337.79	-	-
55	451323.02	1306368.22	-	-
56	451328.16	1306399.26	-	-
57	451334.83	1306430.56	-	-
58	451340.56	1306462.14	-	-
59	451347.61	1306493.99	-	-
60	451352.95	1306521.47	-	-
61	451360.87	1306554.5	-	-
62	451365.8	1306576.06	-	-
63	451370.33	1306598.55	-	-
64	451378.82	1306637.59	-	-
65	451386.94	1306677.63	-	-
66	451403.37	1306755.5	-	-
67	451408.67	1306784.26	-	-
68	451416.59	1306825.76	-	-
69	451422.74	1306858.94	-	-
70	451430.86	1306898.43	-	-
71	451437.42	1306930.92	-	-
72	451442.36	1306958.33	-	-
73	451447.22	1306980.92	-	-
74	451447.24	1306981.01	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3BD2B3576ACD3C8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 39

Лист 39

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 45				
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451324.44	1306241.36	-	-
2	451304.51	1306308.09	-	-
3	451290.74	1306348.69	-	-
4	451277.93	1306391.57	-	-
5	451265.21	1306435.09	-	-
6	451246.08	1306497.84	-	-
7	451227.63	1306560.28	-	-
8	451224.89	1306567.81	-	-
9	451213.29	1306581.57	-	-
10	451213.03	1306578.83	-	-
11	451223.24	1306566.66	-	-
12	451225.72	1306559.69	-	-
13	451244.17	1306497.26	-	-
14	451263.29	1306434.52	-	-
15	451276.01	1306391	-	-
16	451288.84	1306348.06	-	-
17	451302.6	1306307.5	-	-
18	451322.52	1306240.8	-	-
19	451331.11	1306210.6	-	-
20	451333.07	1306211.06	-	-
1	451324.44	1306241.36	-	-
1	451224.98	1306844.85	-	-
2	451214.6	1306877.92	-	-
3	451199.2	1306912.08	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACD3C425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 40

Лист 40

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
4	451201.99	1306919.65	-	-
5	451221.82	1306960.78	-	-
6	451217.93	1306957.32	-	-
7	451200.16	1306920.48	-	-
8	451197.18	1306912.39	-	-
9	451204.71	1306895.36	-	-
10	451206.05	1306892.96	-	-
11	451208.77	1306886.18	-	-
12	451212.71	1306877.26	-	-
13	451221.71	1306848.62	-	-
14	451222.52	1306847.73	-	-
1	451224.98	1306844.85	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACD3C425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 41

Лист 41

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/4				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451251.6	1306964.52	-	-
2	451251.99	1306964.39	-	-
3	451252.4	1306964.34	-	-
4	451265.53	1306964.1	-	-
5	451277.77	1306961.51	-	-
6	451291.94	1306956.35	-	-
7	451292.34	1306956.25	-	-
8	451292.75	1306956.24	-	-
9	451293.15	1306956.3	-	-
10	451302.76	1306958.95	-	-
11	451296.13	1306961.27	-	-
12	451292.71	1306960.33	-	-
13	451279.01	1306965.32	-	-
14	451278.74	1306965.4	-	-
15	451266.17	1306968.05	-	-
16	451265.8	1306968.1	-	-
17	451252.89	1306968.33	-	-
18	451246.75	1306971.16	-	-
19	451238.3	1306968.41	-	-
20	451242.06	1306968.92	-	-
1	451251.6	1306964.52	-	-
1	451429.59	1306981.88	-	-
2	451429.56	1306981.17	-	-
3	451429.57	1306980.46	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACD3C423108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 42

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
4	451429.64	1306979.76	-	-
5	451429.75	1306979.06	-	-
6	451429.92	1306978.37	-	-
7	451430.13	1306977.69	-	-
8	451430.39	1306977.03	-	-
9	451430.7	1306976.4	-	-
10	451431.05	1306975.78	-	-
11	451431.44	1306975.19	-	-
12	451431.88	1306974.63	-	-
13	451432.35	1306974.1	-	-
14	451432.86	1306973.61	-	-
15	451433.4	1306973.15	-	-
16	451433.98	1306972.74	-	-
17	451434.58	1306972.36	-	-
18	451435.21	1306972.03	-	-
19	451435.86	1306971.75	-	-
20	451436.52	1306971.51	-	-
21	451437.2	1306971.32	-	-
22	451437.9	1306971.18	-	-
23	451441.98	1306970.49	-	-
24	451442.69	1306970.4	-	-
25	451443.42	1306970.36	-	-
26	451444.14	1306970.37	-	-
27	451444.86	1306970.43	-	-
28	451445.58	1306970.54	-	-
29	451446.28	1306970.71	-	-
30	451446.98	1306970.93	-	-
31	451447.65	1306971.2	-	-
32	451448.3	1306971.51	-	-

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3BD2B3576ACD3C423108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Лист 43

Лист 43

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
1	2	3	4	5
33	451448.93	1306971.87	-	-
34	451449.53	1306972.28	-	-
35	451450.1	1306972.73	-	-
36	451450.64	1306973.22	-	-
37	451451.13	1306973.74	-	-
38	451451.59	1306974.3	-	-
39	451452.01	1306974.9	-	-
40	451452.38	1306975.52	-	-
41	451452.71	1306976.16	-	-
42	451452.78	1306976.32	-	-
43	451442.79	1306984.79	-	-
44	451432.48	1306990.17	-	-
45	451432.31	1306989.96	-	-
46	451431.88	1306989.38	-	-
47	451431.5	1306988.76	-	-
48	451431.16	1306988.12	-	-
49	451430.88	1306987.45	-	-
50	451430.74	1306987.07	-	-
51	451417.14	1306990.76	-	-
52	451385.8	1306996.92	-	-
53	451381.17	1306995.6	-	-
54	451378.72	1306994.24	-	-
55	451416.3	1306986.85	-	-
56	451429.79	1306983.18	-	-
57	451429.68	1306982.58	-	-
1	451429.59	1306981.88	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088056b7401c838d283576ac5dc8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 44

Лист 49

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:		16:24:090704:3473		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:24:090704:3473/5				
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	451240.06	1306968.98	-	-
2	451235.8	1306967.59	-	-
3	451222.4	1306961.29	-	-
4	451211.57	1306951.68	-	-
5	451204.41	1306946.08	-	-
6	451194.17	1306925.82	-	-
7	451190.67	1306918.9	-	-
8	451195.87	1306911.17	-	-
9	451203.73	1306897.11	-	-
10	451213.35	1306916.11	-	-
11	451240.06	1306968.98	-	-
1	451214.93	1306585.93	-	-
2	451213.47	1306583.5	-	-
3	451212.52	1306573.39	-	-
4	451213	1306565.13	-	-
5	451215.97	1306548.01	-	-
6	451221.98	1306528.87	-	-
7	451229.01	1306509.88	-	-
8	451232.53	1306488.88	-	-
9	451235.98	1306471.73	-	-
10	451236.99	1306457.14	-	-
11	451235.17	1306444.3	-	-
12	451239.01	1306431.55	-	-
13	451258.08	1306367.61	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0088056b7401c838d283576ac5dc8422108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 45

Лист 45

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 10		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 45
30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194634043				
Кадастровый номер:			16:24:090704:3473	
1	2	3	4	5
14	451278.92	1306297.95	-	-
15	451308.01	1306205.17	-	-
16	451327.81	1306209.82	-	-
17	451299.51	1306304.12	-	-
18	451278.69	1306373.76	-	-
19	451259.61	1306437.73	-	-
20	451240.01	1306502.74	-	-
21	451219.91	1306569.76	-	-
22	451214.93	1306585.93	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0888056b7401c838d283576acdc3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a land plot. The URL is https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_379_ga_snt_dnp_4595796083?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYy9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA. The listing is for a 3.79 hectare land plot (snt, dnp) for sale in Stolbische. The price is 1,400,000 rubles. The page includes a map, a description of the plot, and contact information for the seller. The seller is AN Ploskaya, an agent, with a phone number 8 958 404-92-38. The page also features a mortgage calculator and a section for contacting the seller.

Участок 3,79 га (СНТ, ДНП)

1 400 000 ₽

3 694 ₽ за сотку
В ипотеку от 18 268 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 404-92-38

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Добрый вечер, можно посмотре...

Об участке

Площадь: 379 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, д. Травкино, Зелёная ул.

Описание

Продаю земельный участок, сельхозназначения. Рядом с д.Травкино, КП Новое Никольское.

Место экологически чистое, можно использовать под выращивание овощей, грибов, сельхоз культур (тепличное производство) подходит для разведения мелкого домашнего скота, экотуризма и других объектов, либо просто в качестве вложения средств.

Так же земельный участок подходит под промышленное производство, базы, склады.

На данный момент земельный участок сельхозназначения.

Дополнительную информацию и документы предоставляю по телефону. Звоните!!!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
1 400 000 ₽	3 000 000 ₽

Первый взнос	Срок ипотеки
1 320 000 ₽	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Встречайте хоккейный Т-Тур Казань

[Подробнее](#)

Встречайте хоккейный Т-Тур Казань

[Подробнее](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_379_ga_snt_dnp_4595796083?context=H4sIAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYy9yaXR5IjtiOjE7fTx01WUfAAAA

[illegible]

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855_ga_snt_dnp_2086813597?context=H4slIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnNhbnRyYXN5aXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

www.avito.ru Участок 9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбиче | Продажа земельных участков в...

Участок 9 га (СНТ, ДНП)

4 000 000 ₽
4 444 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 063 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 993 300-66-96

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый вечер, можно посмотре...

Об участке
Площадь: 900 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбиновское сельское поселение

[Скрыть карту](#)

Описание
Здравствуйте!
Хорошее вложение инвестиций:
Адрес: Расположены в Лаишевском районе, Кирбиновское сельское поселение. Между пос. Кирби и Сокуры. В том районе идут масштабная застройка частных домов. Участки ровные, хорошие, возле асфальтированной дороги, 95 метров до асфальтированной дороги с электроподведением. В данный момент они в категории сельхоз. земли, для сельхоз. производства. Такие участки в настоящее время успешно переводят под строительство домов, под плх и ижс. Собственники физические лица. Межевание проведено. Кадастровые номера: 16:24:110301:658 и 16:24:110301:657 В настоящее время в Кирби и в Сокурах 1 сотка земли под ИЖС стоит от 350 000 руб. Можно как заняться переводом под ИЖС и распродажей их уже по 10 соток, так и придержать их год-два и продать с очень высокой маржой. Завтра я в 9-30 показываю их другим клиентам, но если Вам интересно, можете подъехать тоже и посмотреть их. Хороший дисконт для инвесторов при покупке двух участков

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
4 000 000 ₽	3 000 000 ₽
Первый взнос	Срок ипотеки
2 100 000 ₽	30 лет

Квартирры с видом на сабедей на лесопарк -15% скидка

Академический

https://www.avito.ru/stolbische/zemelyne_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_3668192496?context=H4sIAAAAAAAAAAwEfAOD_YToxOntzOjEzbnBhYw9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

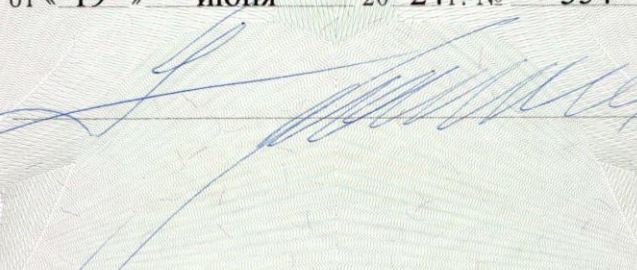
«Оценка недвижимости»

выдан **Носовой Ирине Петровне**

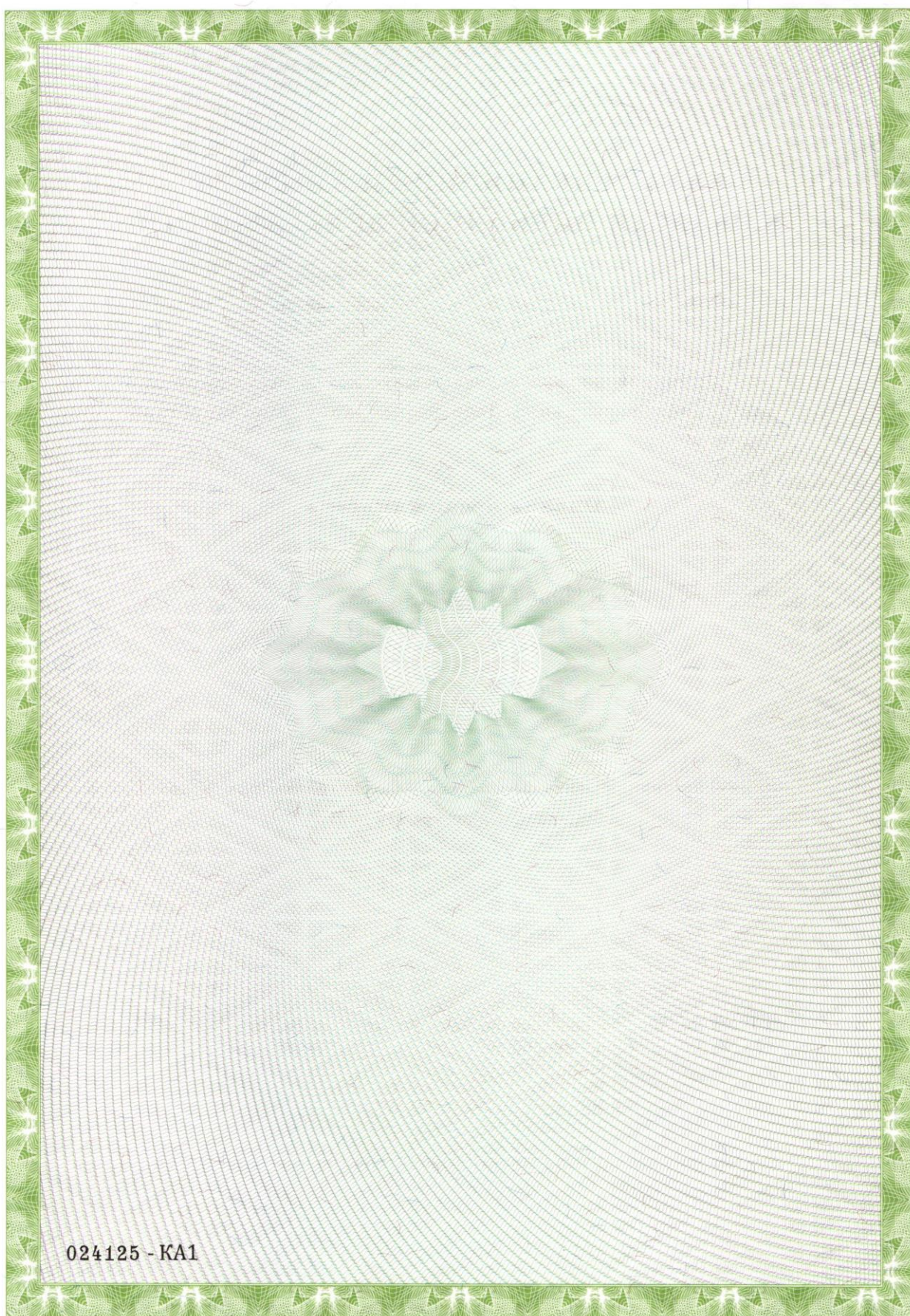
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор


А.С. Бункин

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



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

РЕСО
ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY
6, Nagorny pryezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Правил страхования получен с упомянутыми

Правилами страхования ознакомлен и читает

Страхователь:

М.П.



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



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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2681786408

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

Дата выдачи полиса «17» сентября 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Носова Ирина Петровна РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 02.10.2024 г. по 24 часа 00 минут 01.10.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 02.10.2023г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2681786408 от «17» сентября 2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Одним из Правил страхования получил, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

