

# OTYET № 303H/10/2023

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, принадлежащего владельцу инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности



Дата оценки: 19 октября 2023 г.

Дата составления отчета: 24 октября 2023 г.

# Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2.	Задание на оценку	4
3.	Применяемые стандарты оценки	7
4.	Допущения	8
5.	Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах	10
6.	Перечень документов	12
7.	Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	13
8.	Описание объекта недвижимости	17
9.	Анализ рынка объекта оценки и его окружения	30
10.	Описание процесса оценки	43
11.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости	43
12.	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	51
13.	Согласование результатов оценки	71
14.	Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки	73
15.	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	74
16.	Список используемой литературы	75
17.	Приложения	76

# 1. Основные факты и выводы

## Основание для проведения оценки:

Договор № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г. года на оказание услуг по оценке и Задания на оценку № 25 между ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» (Заказчик) и ООО «АВЕРТА ГРУПП» (Исполнитель).

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Табл. 1.1

			Состав с	<u>юъекта оценки</u>
Nº п/п	Кадастровый номер	Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м
1	16:24:240301:4089	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	316 343
2	16:24:240301:4090	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	296 936
3	16:24:240301:4091	Земли населённых пунктов (Для жилищного строительства)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	601 874

Источник информации: данные заказчика, задание на оценку №25

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Табл. 1.2

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости, полученные при применении различных подходов

Наиме	22722711114		Походиний		
Кадастровый номер земельного участка площадь, кв. м.		Местоположение	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
16:24:240301:4089	316 343	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Не применялся	39 169 590	Не применялся
16:24:240301:4090	296 936	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Не применялся	37 425 813	Не применялся
16:24:240301:4091	601 874	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Не применялся	65 182 954	Не применялся

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость права собственности земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:240301:4089, 16:24:240301:4090, 16:24:240301:4091, общей площадью 1 215 153 кв. м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово, по состоянию на дату оценки 19 октября 2023 года округленно составляет:

Итоговая величина пыночной (справелливой) стоимости Объекта оценки

Наименование объекта оценки			Итоговая рыночная	
Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь, кв. м.	Местоположение	(справедливая) стоимость округленно, руб.	
16:24:240301:4089	316 343	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	39 170 000	
16:24:240301:4090	296 936	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	37 426 000	
16:24:240301:4091	601 874	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	65 183 000	
	И.	того	141 779 000	

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 1.3

## Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни на какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор ООО "АВЕРТА ГРУПП"

Оценщик

/Шаров А.А./

/Водянин А.С./

24 октября 2023 г.

Табл. 2.1

	Задание на оценк,
Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Согласно Приложению 1 Объекты оценки в количестве 3 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; ФСО II)	Рыночная (справедливая) стоимость
Основания для установления предпосылок стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; п. 17, п. 19 ФСО II)	В соответствии с предпосылками рыночной (справедливой) стоимости
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	«19» октября 2023 г.
Специальные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Осмотр объекта недвижимости не проводился по согласованию с Заказчиком
Иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	<ul> <li>Допущения, которые указаны в договоре на проведение оценки:</li> <li>Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки не является предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавался в залог и не имел каких-либо иных форм ограничений в обороте.</li> <li>Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме.</li> <li>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом их профессионального опыта.</li> <li>Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе оказания услуг.</li> <li>Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.</li> </ul>
Ограничения оценки	На момент составления задания на оценку, ограничения оказывающие влияние
(п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III) Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	на результат оценки не выявлены Отсутствуют

Форма составления отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV)	На бумажном носителе и в форме электронного документа
Иная информация, предусмотренная с (п.п. 10 п. 3 ФСО IV):	редеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7)	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4089, общей площадью 316 343 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4090, общей площадью 296 936 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4091, общей площадью 601 874 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)	Копии документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении настоящего отчета.
Иные расчетные величины (п. 9 ФСО №7)	-
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV)	Состав документов и материалов: 1. Выписки из ЕГРН на земельные участки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV)	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется.
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV)	-
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV)	Не требуется
Указания на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатом оценки в соответствии с ФСО (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Не требуется

Источник информации: Задание на оценку №25 к Договору № 27112019-03 от 27 ноября 2019 г.

# 3. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

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

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членом которой является Оценщик.

# 4. Допущения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное $^1$ :

- 1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- 2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 3. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
- 4. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
- 5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- 6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
- 9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- 10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
- 11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

8

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> п. 4, п. 5 Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"

- 13. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.
- 14. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.
- 15. Все расчеты были выполнены с использованием заданной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся с учетом округления.
- 16. Оценка рыночной (справедливой) стоимости производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.
- 17. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Исполнителя не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
- 18. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.
- 19. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.
- 20. Осмотр объекта недвижимости не проводился по согласованию с Заказчиком. Все выводы по состоянию объекта недвижимости основываются на документах, предоставленных Заказчиком, и данных публичной кадастровой карты.
- 21. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

### Специальные допущения<sup>2</sup>:

1. Дата оценки 19.10.2023 года, дата предоставления документов от Заказчика (выписки из ЕГРН) 20.10.2023 года, Оценщик исходит из допущения, что количественные и качественные характеристики на дату оценку не изменились.

2. Площадь объекта оценки составляет более 1 000 соток, в связи с тем, что рынок предложений (количество объектов аналогов) земельных участков сопоставимых с объектом оценки по площади ограничен, расчет проводится по 3 аналогам.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 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).

# 5. Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Табл. 5.1

Сведения о Заказчике. Исполнителе и иных специалистах

	Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах
	Заказчик
	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный
	«Инвестиционный рентный фонд».
	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания
Наименование Заказчика, реквизиты	"Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ рентный "Инвестиционный рентный фонд"
заказчика	Юридический адрес: 125375, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ
	Тверской, ул. Тверская, д. 24, стр. 2
	ИНН: 7707423596 КПП: 772101001
	ОГРН: 1187746986525 от 06 декабря 2018 Исполнитель
	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "АВЕРТА
	ГРУПП"
	Сокращенное наименование: ООО "АВЕРТА ГРУПП"
	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, этаж 5, офис 538
Оценочная компания, с которой	ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010
Оценщик заключил трудовой договор	ИНН 7713710670/ КПП 771301001
	р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ "РОСБАНК" к/с
	3010181000000000256 БИК 044525256
	+7 (495) 215-06-67
	http://www.avertagroup.ru, info@avertagroup.ru
	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении
	оценочной деятельности
Cholloniad o censivonstilla lobiadia locatoro	Страховщик: СПАО "РЕСО-Гарантия" Полис № 922/2151745236 от 20 июля 2023 г.
Сведения о страховании юридического лиц	Полис № 922/2131743230 01 20 июля 2023 1. Общий лимит ответственности: 1 100 000 000,00
лиц	(Один миллиард сто миллионов) рублей.
	Франшиза: не устанавливается.
	Период страхования: с 15.04.2022 г. по 21.08.2024 г.
	Настоящим ООО "АВЕРТА ГРУПП" подтверждает полное соблюдение принципов
	независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N
6	135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Сведения о независимости	ООО "АВЕРТА ГРУПП" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в
юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
оценщик заключил трудовой договор	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не
	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в
	настоящем отчете об оценке.
	Оценщик
	Водянин Андрей Сергеевич Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
	высшего профессионального образования «МАТИ - Российский
	государственный технологический университет имени К. Э. Циолковского»,
	диплом о высшем образовании серия КХ № 06736 квалификация менеджер по
	специальности «менеджмент организации», регистрационный номер 10385 от
	30 июня 2013 г;
	Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего
	профессионального образования «Московский финансово-юридический
	университет МФЮА», диплом о профессиональной переподготовке
	772400080074 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,
Данные об оценщике	регистрационный номер 0155, дата выдачи 30.12.2014 г
	Включен в реестр членов Общероссийской общественной организации
	«Русское общество оценщиков» за регистрационным номером № 009665 от
	12.10.2015г. (адрес: г. Москва, 1 й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, тел.+7
	(495) 662-74-25, сайт: www.sroroo.ru)
	Стаж в оценочной деятельности 9 лет.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 029458-1 от 10 сентября 2021 г.
	направлению «Оценка недвижимости» № 029458-1 от 10 сентяоря 2021 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АВЕРТА
	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АВЕРТА ГРУПП», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
	тел.: +7(495) 215-06-67
	vodianin@avertagroup.ru
	Страховая ответственность оценщика застрахована, страховщик: CAO «РЕСО-
	Гарантия».
Сведения о страховании	Страховой полис: №922/2462547864, дата выдачи 03 октября 2023 г,
•	срок действия полиса с 19.10.2023 г. по 18.10.2024 г.
	Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) руб.

Сведения о независимости Оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
	енных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних ных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и
	х участия в проведении оценки объекта оценки
Сведения о привлекаемых	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки иные
специалистах	организации и специалисты не привлекались

## 6. Перечень документов

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- 1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2023 г.
- 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2023 г.
- 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.10.2023 г.
- 4. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской) 20.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-239080523.
- 5. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской) 20.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-239080640.
- 6. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской) 20.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-239082174.

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

# 7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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.

**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.

**Справедливая стоимость** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

### Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

## 8. Описание объекта недвижимости

Табл. 8.1

			варегистрированных прав
Наименование объекта недвижимости	Субъект права	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Вид права
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4089	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	Доверительное управление Срок действия с 07.07.2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596	Общая долевая собственность 16:24:240301:4089- 16/130/2023-1 19.10.2023
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4090	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	Доверительное управление Срок действия с 07.07.2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596	Общая долевая собственность 16:24:240301:4090- 16/130/2023-1 19.10.2023
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4091	Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"	Доверительное управление Срок действия с 07.07.2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596	Общая долевая собственность 16:24:240301:4091- 16/130/2023-1 19.10.2023

Источник информации: предоставленные документы

#### 8.1. Местоположение объекта недвижимости

#### 8.1.1. Краткая характеристика местоположения<sup>3</sup>

Татарстан, или Республика Татарстан— субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района. Столица— город Казань.

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

Официальные языки: татарский и русский.

Общая площадь Татарстана —  $67~836~\text{км}^2$ . Протяжённость территории республики — 290~км с севера на юг и 460~км с запада на восток.

По данным Института экологических проблем РТ, удовлетворительная экологическая обстановка характерна для территории, где проживает только 10~% населения республики, 43~% населения проживает на территории с тяжелой и тревожной экологической ситуацией, 47~% — на территории с умеренно-напряженной и напряженной экологической обстановкой.

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.

17

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский район

https://ru.wikipedia.org/wiki/Обухово

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

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км $^2$ . Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км $^2$ .

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно итогам Всероссийской переписи населения 2020 года (из числа указавших национальность), русские составляют 54,3 % населения района, татары — 42%. Лаишевский район один из 10 районов республики, где русские составляют большинство. В городских условиях проживают 14,69% населения района.

Население на 2021 год составляет 61 794 чел. В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

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

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

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

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

#### Инвестиционный потенциал

В 2018 году в селе Усады Лаишевского района открыли площадку ОЭЗ «Иннополис» общей площадью 110 га. Главный инфраструктурный объект — восьмиэтажный технопарк площадью 12,4 км² — принадлежит компании ICL. В парке также располагаются GDC (ICL Services), IBM и другие компании. В 2019 году объём инвестиций района в основной капитал составил 12,5 млрд рублей, что позволило ему занять третье место в интегральном рейтинг инвестиционной привлекательности муниципальных районов и городских округов Татарстана. В рейтинге оценивали объём инвестиций от российских и иностранных инвесторов, число зарегистрированных компаний с участием иностранного капитала, а также эффективность продвижения инвестиционного потенциала субъектов республики.

Для поддержки малого и среднего бизнеса на территории муниципального образования действуют шесть промышленных площадок, где на 2020 год числится 32 резидента, а объёмом выручки составил более 2,5 млрд рублей. В настоящий момент развиваются ещё четыре промышленные площадки — в сёлах Кирби, Державино и две в селе Столбищи. До 2030 года запланировано создание ещё одной промышленной территории «Смарт-Сити Казань». Среди инвестпроектов, реализованных с 2013 по 2019 год, запуск в селе Столбище проекта «Казанского завода спецавтомобилей» производства фургонов, автолавок и автодомов, компания «Техстрой» преобразовала в селе Нармонка бывший морковный склад под выпуск фасонных изделий и пластиковых трубных систем, а весной 2021-го должна запуститься вторая очередь промышленного парка «Ин Парк» в селе Песчаные Ковали, в который международный концерн DoorHan инвестирует около 1 млрд рублей.

При этом, компании вкладываются не только в основную деятельность, но и занимаются развитием инфраструктуры. Так, PLC Group планирует организовать в Сокурах научный центр для создания нефтяных фильтров, что позволит создать 70 рабочих мест, а в селе Кирби для сотрудников филиала «КМИЗ Луч» возводят коттеджи.

По территории района проходят автодороги P-239 «Казань — Оренбург — граница с Казахстаном», «Шали (М-7) — Сорочьи Горы» (дублёр P-239 на участке от М-7 до Камы), «P-239 — Лаишево», «P-239 — Матюшино», P-245 «P-239 — Аэропорт». На северо-западе района находится международный аэропорт «Казань», откуда можно добраться до столицы Татарстана на поезде. Ж/д-станции и платформы на территории района: Комбинат, Усады, Столбище, Аэропорт.

Через район (сельское поселение Егорьевское) пройдёт платная автомагистраль М12 «Восток» Москва — Казань — Екатеринбург, которая станет частью международного транспортного коридора «Европа — Западный Китай» и включает новый мост (у села Орёл в районе)

Обухово — деревня в Лаишевском районе Татарстана. Входит в состав Сокуровского сельского поселения. Находится в западной части Татарстана на расстоянии приблизительно 22 км по прямой на север от районного центра города Лаишево.

### 8.1.2. Локальные особенности местоположения объекта недвижимости<sup>4</sup>

Табл. 8.2

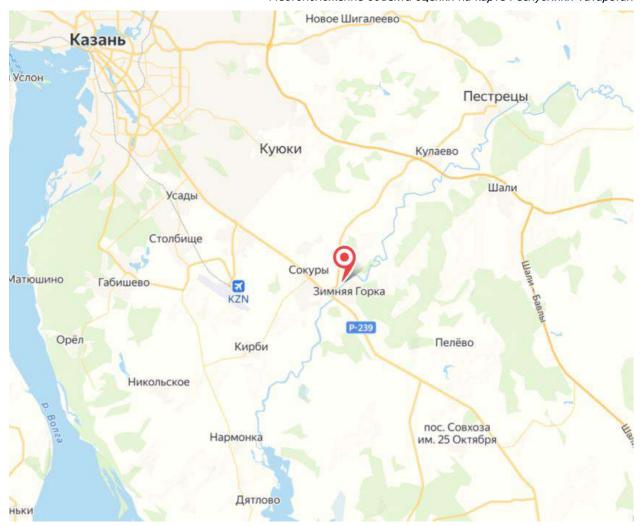
	Характеристики местоположения объекта недвижимости
Местоположение	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, деревня Обухово
Расстояние до областного центра (г. Казань)	31 км (по данным карты Яндекс маршрут)
Наличие асфальтированного подъезда	Есть
Транспортная доступность	Хорошая

Источник информации: анализ Оценщика

-

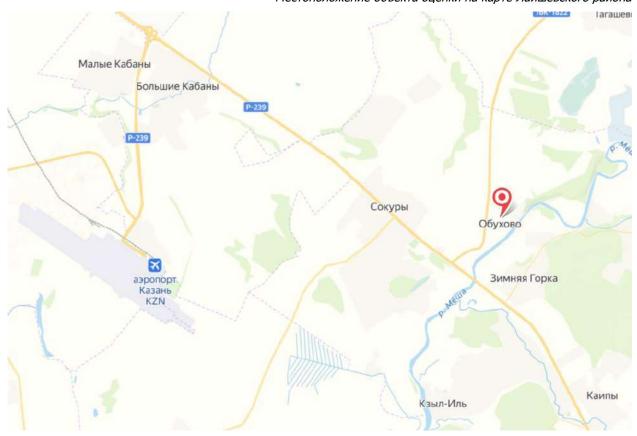
<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Данные уточнены по картам https://yandex.ru/maps/

Рис. 8.1 Местоположение объекта оценки на карте Республики Татарстан



Источник информации: http://www.yandex.ru/maps

Рис. 8.2 Местоположение объекта оценки на карте Лаишевского района



Источник информации: http://www.yandex.ru/maps

## 8.2. Характеристика объекта недвижимости

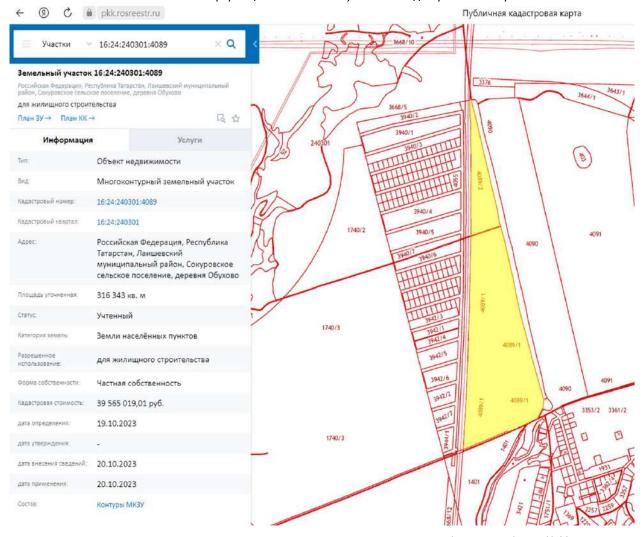
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4089, общей площадью 316343 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, деревня Обухово.

Табл. 8.3

	Характеристика объекта недвижимости
Наименование	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
	Российская Федерация, Республика Татарстан,
Местоположение	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское
	сельское поселение, деревня Обухово
Кадастровый номер	16:24:240301:4089
Общая площадь, кв. м	316343 +/- 197
Кадастровая стоимость на дату определения 19.10.2023 г., руб.	39 565 019,01
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства
Ограничение и обременение объекта	Подробная информация представлена в Выписке из ЕГРН
Рельеф	Ровный, без перепада высот
Форма участка	Правильная
Наличие зданий/сооружений	Отсутствуют по данным кадастровой карты
Наличие коммуникаций	Условно по границе
Текущее использование	Данные не предоставлены
	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
	Учетные номера контуров и их площади: 1 -
	267803.5 кв.м, 2 - 48539.28 кв.м. Для данного
Особые отметки	земельного участка обеспечен доступ посредством
	земельного участка (земельных участков) с
	кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:240301:382

Источник информации: документы Заказчика, анализ Оценщика

Рис. 8.3 Информация о земельном участке с кадастровым номером 16:24:240301:4089



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4090, общей площадью 296936 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, деревня Обухово.

Табл. 8.4

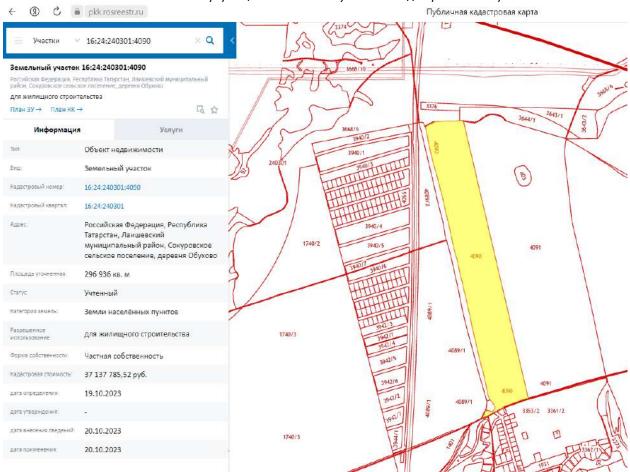
	Характеристика объекта недвижимости
Наименование	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
	Российская Федерация, Республика Татарстан,
Местоположение	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское
	сельское поселение, деревня Обухово
Кадастровый номер	16:24:240301:4090
Общая площадь, кв. м	296936 +/- 191
Кадастровая стоимость на дату определения	37 137 785,52
19.10.2023 г., руб.	2
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства

Наименование	Характеристика		
Ограничение и обременение объекта	Подробная информация представлена в Выписке из ЕГРН		
Рельеф Ровный, без перепада высот			
Форма участка	Правильная		
Наличие зданий/сооружений	Отсутствуют по данным кадастровой карты		
Наличие коммуникаций	Условно по границе		
Текущее использование	Данные не предоставлены		
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:240301:396, 16:24:240301:382.		

Источник информации: документы Заказчика, анализ Оценщика

Рис. 8.4

Информация о земельном участке с кадастровым номером 16:24:240301:4090



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru

Земельный участок с кадастровым номером 16:24:240301:4091, общей площадью 601874 кв. м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, деревня Обухово.

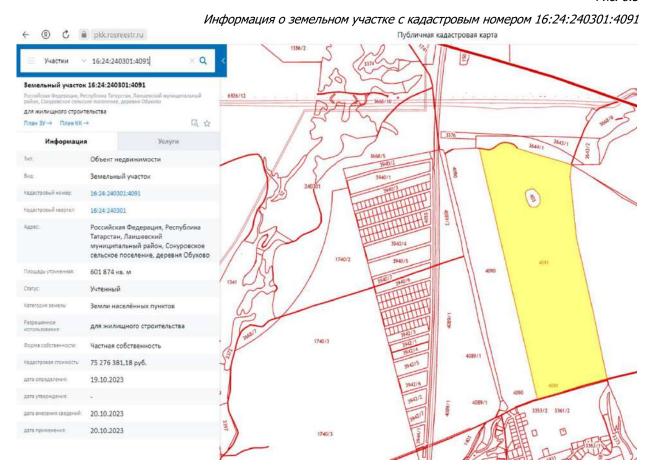
	Характеристика объекта недвижимости
Наименование	Характеристика
Наименование объекта	Земельный участок
	Российская Федерация, Республика Татарстан,
Местоположение	Лаишевский муниципальный район, Сокуровское
	сельское поселение, деревня Обухово
Кадастровый номер	16:24:240301:4091
Общая площадь, кв. м	601874 +/- 272

Табл. 8.5

Наименование	Характеристика	
Кадастровая стоимость на дату определения 19.10.2023 г., руб.	75 276 381,18	
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства	
Ограничение и обременение объекта	Подробная информация представлена в Выписке из EГРН	
Рельеф	Ровный, без перепада высот	
Форма участка	Правильная	
Наличие зданий/сооружений	Отсутствуют по данным кадастровой карты	
Наличие коммуникаций	Условно по границе	
Текущее использование	Данные не предоставлены	
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:24:240301:396.	

Источник информации: документы Заказчика, анализ Оценщика

Рис. 8.5



Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru

# Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

#### 8.3. Анализ ликвидности объекта недвижимости

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

Табл. 8.6

**Уповни пиквилности** 

				эровни ликвиднос
Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспозиции, дней	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: имущества», 2020. Ассоциации российских банков (https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie\_rekomendatsii.pdf)

Основные факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества представлены далее в таблице.

Табл. 8.7

	Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества
Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в	Соотношение спроса и предложения, активность рынка, емкость рынка, динамика
заданном сегменте рынка	развития рынка, эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник информации: https://www.ocenchik.ru/docsn/3123-metodika-likvidnosti-commercial-realty.html

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.10.2023 года.

Табл. 8.8

			Сроки ли	квидности	<i>земельны</i>	іх участков
			Среднее	По регионам		
Объекты недвижимости		Верхняя граница	значение по РФ, мес.	А группа	Б группа	В группа
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	12	7	6	7	8

Примечания:

- 1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной ческ-речения. Сусия деяствятельно в рыгочных устовиях и с трименением рыночных технологии продажи (профессиональнымими). рекламой объектов продажи в самых массовых регомальных СМИ). 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,
- верхняя граница выборки объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
- 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimostizemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-aoda-1

Срок экспозиции для земельных участков населенных пунктов составляет от 2 до 10 месяцев. Учитывая местоположение объекта недвижимости, вид разрешенного использования, площадь участка, т.е., проведя анализ характеристик оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что срок экспозиции составляет 7 месяцев (для группы В - остальные населенные пункты Российской Федерации).

Таким образом, оцениваемые объекты имеют имеет средний уровень ликвидности.

#### 8.4. Иллюстрационные материалы

Осмотр объекта недвижимости не проводился по согласованию с Заказчиком. Все выводы по состоянию Объекта недвижимости основываются на документах, предоставленных Заказчиком, и данных публичной кадастровой карты.

## 8.5. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию п. 6 ФСО II).

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

- 1. Физическая возможность физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
- 2. Допустимость с точки зрения законодательства характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
- 3. Финансовая целесообразность допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- 4. Максимальная продуктивность кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14  $\Phi$ CO  $\mathbb{N}^{\circ}$ 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО  $\mathbb{N}^{Q}$ 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО  $N^{\circ}$ 7).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

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

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

- законодательная разрешенность рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

1. Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов для жилищного строительства.

Согласно 42 Земельному кодексу Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 в ред. от 02.08.2019) собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

2. Физически возможный вариант использования.

Оцениваемый земельный участок имеет ровный рельеф без перепадов высот, что не препятствует использованию его по назначению. Участок пригоден для использования по прямому назначению согласно виду разрешенного использования - жилищное строительство.

Таким образом, физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки и использования по назначению.

3. Экономически целесообразное использование.

Оцениваемые земельные участки расположены в Республике Татарстан, д. Обухово. Участки имеют хорошую транспортную доступность.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать следующий вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемой области свидетельствует о возможности эффективного использования данных объектов по назначению для жилищного строительства.

#### 4. Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый объект обеспечивает максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в его текущем назначении.

Максимальная продуктивность — это итоговый критерий для выбора НЭИ оцениваемого объекта относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта оценки согласно ВРИ - жилищное строительство.

ВЫВОД: наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка – использование по назначению. Ограничения для использования оцениваемого объекта недвижимости под строительство сооружений отсутствуют.

# 9. Анализ рынка объекта оценки и его окружения

# Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

В настоящем разделе приводится 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 (п. 11 ФСО 7).

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансовокредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

## 9.1. Текущая ситуация в российской экономике август — сентябрь 2023 года<sup>5</sup>

- 1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA). Справочно: 8 сентября Росстатом была опубликована первая оценка ВВП за II квартал 2023 г., которая совпала с предварительной оценкой рост на 4,9% год к году.
- 2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- 3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).
- 3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.
- 3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.
- 3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

⁵ Источник информации:

 $https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o\_tekushchey\_situacii\_v\_rossiyskoy\_ekonomike\_avgust\_sentyabr\_2023\_goda.pdf$ 

- 3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.
- 3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.
- 3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.
- 4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.
- 5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).
- 6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).
- 7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц около нуля (+2,0% г/г в июле).
- 8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0.4% г/г после -0.4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3.3% (-5.2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0.0% м/м SA после +1.2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1.6% г/г (-1.9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0.6% г/г (+3.4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21.6% г/г после +19.1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1.5% после +1.9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3.0% м/м SA после -0.7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2.3% г/г.
- 9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

#### Строительная деятельность

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%.

# 9.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в период с января по июнь 2023 $\Gamma^6$ .

Производство товаров и услуг

В январе-июне 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 4737,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 0,8% больше показателя января-июня 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2023г. по сравнению с январем июнем 2022г. составил 103,1%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 103,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 89,1%.

В январе-июне 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2120,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2022г. составило 88,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых -20,2%, производство кокса и нефтепродуктов -21,6%, производство химических веществ и химических продуктов -11,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов -11,9%, производство пищевых продуктов -6,8%.

Рис. 9.1 Структура отгрузки товаров собственного производства в январе-июне 2023 г.



Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\_3827369.pdf

-

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\_3827369.pdf

#### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2023 г. составил 221,3 млрд. рублей, или 123,6% к уровню января-июня 2022 г.

За январь-июнь 2023 г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 89,1 млрд. рублей, или 138,5% к уровню января-июня 2022 г.

#### Жилищное строительство

В январе-июне 2023 г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2323,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 121,4 % к уровню января-июня 2022 г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 20904 квартиры общей (полезной) площадью 1058,6 тыс. кв. метров.

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 9204 индивидуальных жилых дома общей площадью 1265,1 тыс. кв. метров, что составляет 54,4% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,4 кв. метров.

В Республике Татарстан в январе-июне 2023 г. введены газовые сети протяженностью 89,8 км, тепловые сети – 2,0 км.

Табл. 9.1 Строительство объектов социально-культурной сферы (в январе-июне 2023 г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию)

		В эксплуатацию)
Объект социально-культурной сферы	Январь-июнь 2023 г.	В % к январю-июню 2022 г.
Дошкольные образовательные организации, мест	120	B 2,2 p.
Общеобразовательные организации, ученических мест	240	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	45	8,2
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	197	В 8,6 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	280,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв. м.	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв. м.	855,0	57,8
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	B 4,2 p.

Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub 3827369.pdf

## Транспорт

В январе-июне 2023 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 7178,4 млн ткм (100,3% к уровню соответствующего периода 2022 г.).

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2023 г. составил 687,8 млн пасс-км (105,3% к уровню соответствующего периода 2022 г.).

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июне 2023 г. составил 635,6 млрд рублей, или 106,8% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022 г.

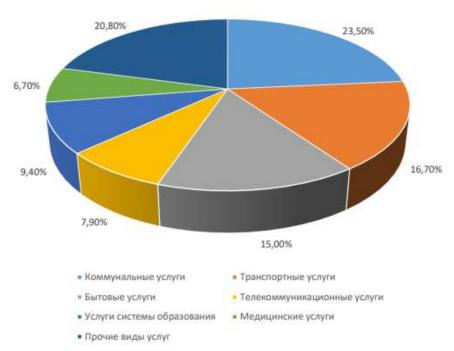
Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2023 г. составил 158876 рублей. В январе-июне 2023 г. оборот розничной торговли на 92,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,9%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2023 г. составил 46,7%, непродовольственных товаров – 53,3%.

В январе-июне 2023 г. населению республики оказано платных услуг на 198,2 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 106,6% к январю-июню 2022 г.

В январе-июне 2023г. в структуре объема платных услуг 79,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,5%, транспортные услуги – 16,7%, бытовые услуги – 15,0%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,7%.

Рис. 9.2 Структура платных услуг населению в январе — июне 2023 г.



Источник информации: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\_3827369.pdf

Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2023 г. составил 46,6 млрд. рублей, или 107,6% к уровню января-июня 2022 г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2023 г. составил 29,8 млрд. рублей, или 105,9% к уровню января-июня 2022 г.

В январе-июне 2023 г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования — 37,0%, ремонт и строительство жилья и других построек — 33,6%, услуги парикмахерских — 9,7%, ритуальные услуги — 4,6%.

#### Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2023 г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,7% (в июне 2022 г. – 99,7%).

Индекс потребительских цен в январе-июне 2023 г. по сравнению с январем-июнем 2022 г. составил 104,5%.

Индекс цен на продовольственные товары в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,9%.

Индекс тарифов на услуги в июне 2023 г. к предыдущему месяцу составил 100,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2023 г. по сравнению с январемиюнем 2022 г. составил 79,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 86,9%.

#### 9.3. Сегментация и классификация рынка, к которому принадлежит объект оценки

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

Табл. 9.2 Классификация рынка нелвижимости

	Классификация рынка недвижимости	
Признак классификации	Виды рынков	
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений,	
	многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов	
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой	
<b>A</b>	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных	
Функциональное назначение	зданий и помещений (офисных, торговых)	
Степень готовности к эксплуатации	луатации Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства	
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов,	
	муниципальных образований, коммерческих организаций	
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав	
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных	
	зданий, другие	
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных	
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и	
	внебиржевой, традиционный и компьютеризированный	

Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

По мнению аналитиков, на земельном рынке стоимость земельных участков зависит от следующих факторов:

- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- престижности направления;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия подведенных к земельному участку коммуникаций.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие;
- средние;
- большие;
- крупные.

Ниже в таблице представлена классификация земельных участков.

Табл. 9.3

			Классификация земельных участков
Νō	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Νº	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)
		с эсмельным кодексом і Ф	Земельные участки для размещения гостиниц
			Земельные участки для размещения
			административных и офисных зданий делового и
			коммерческого назначения, объектов образования,
			науки, здравоохранения и социального
			обеспечения, физической культуры и спорта,
			культуры, искусства, религии
			Обслуживание автотранспорта – размещение
			постоянных или временных гаражей с несколькими
			стояночными местами, стоянок, автозаправочных
			станций (бензиновых, газовых), размещение
			магазинов сопутствующей торговли, зданий для
			организации общественного питания в качестве
			придорожного сервиса, размещение
			автомобильных моек и прачечных для
			автомобильных принадлежностей, мастерских,
			предназначенных для ремонта и обслуживания
			автомобилей
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного
	Земельные участки под	2	движения, посадки и высадки пассажиров и их
2	офисно-торговую	Земли населенных пунктов	сопутствующего обслуживания, а также объектов,
_	застройку	Земли промышленности	предназначенных для размещения постов органов
	545.pom.y		внутренних дел, ответственных за безопасность
			дорожного движения
			Сельскохозяйственного использования (ведение
			сельского хозяйства) - осуществление
			хозяйственной деятельности, связанной с
	Земельные участки		выращиванием сельскохозяйственных культур,
3	сельскохозяйственного	Земли с/х назначения	
3		Земли населенных пунктов	производством продукции животноводства,
	назначения		объектов сельскохозяйственного назначения, в том
			числе размещения зданий и сооружений,
			используемых для хранения и переработки
	204051 11110 1412 57144 505		сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку	-	-
			Земельные участки, предназначенные для
4.1	Земельные участки под	Земли населенных пунктов	размещения среднеэтажных жилых домов
	МЖС	Serbin nace lenible nymereb	Земельные участки, предназначенные для
			размещения многоэтажных жилых домов
			Земельные участки для размещения объектов
			индивидуального жилищного строительства
			Земельные участки для ведения личного
			подсобного хозяйства (приусадебные участки)
	Земельные участки под	Земли населенных пунктов	Земельные участки для размещения придомовых
4.2	ижс	Земли с/х назначения	хозяйственных построек, в том числе бань, сараев,
	-		хозблоков и др., не используемых в коммерческих
			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
			ПЕЛЯХ
			Земельные участки нахоляшиеся в составе лачных
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных,
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма,
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты,
		Земли особо охраняемых	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности
5	Земельные участки под	Земли особо охраняемых территорий	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности  Курортная деятельность — использование, в том
5	Земельные участки под объекты рекреации	территорий	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность — использование, в том числе с их извлечением, для лечения и
5			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности  Курортная деятельность — использование, в том
5		территорий	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность — использование, в том числе с их извлечением, для лечения и
5		территорий	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность — использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных
5		территорий	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность — использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 57-59, табл. 5

ВЫВОД: согласно категории земель, ВРИ объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение земельные участки населенных пунктов под ИЖС;
- отраслевая принадлежность жилищное строительство.

Учитывая сегмент, к которому относится объект оценки, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

## 9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан<sup>7</sup>

По данным «Авито Недвижимости», по итогам трех недель ноября, объем предложения домов, коттеджей и дач на загородном рынке жилья Татарстана сократился на 2,7% в сравнении с тем же периодом прошлого года. Больше всего уменьшилась экспозиция коттеджей — на 28,9%. Количество участков под ИЖС в Татарстане за год увеличилось на 8,1%. Спрос на загородное жилье за 3 недели ноября сократился на 16% по отношению к ноябрю прошлого года, на участки под ИЖС — на 12,4%.

В сравнении с ноябрем прошлого года спрос, действительно, ослаб, однако за последний месяц наблюдается некоторое повышение активности покупателей: +0,6% в сегменте домов, коттеджей и дач, +2,4% на участки, подтверждает Сергей Хахулин, руководитель направления вторичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости».

Средняя стоимость всех категорий домов, а также участков под ИЖС в годовом выражении выросла. Средний ценник на загородную недвижимость в Татарстане сейчас составляет 4 млн рублей (+33,8% за год), земельных участков под ИЖС — 800 тысяч рублей, годом ранее он был равен 600 тысячам рублей.

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

Объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

Физические факторы – местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурно-конструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);

Факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Оценщик проанализировал рынок земельных участков в Республике Татарстан для выявления количества предложений и информации о реальных ценах. Интервал осуществляемого исследования принят равным месяцу. В данном случае исследуемый месяц — октябрь 2023 г.

На диаграмме 1 представлено распределение предложений земельных участков на рынке куплипродажи в Республике Татарстан.

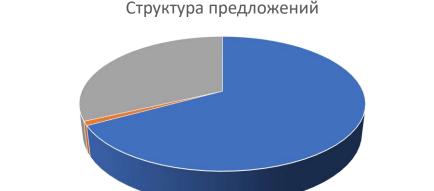
<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Источники информации: https://www.avito.ru/tatarstan/zemelnye\_uchastki/;

https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

https://m.realnoevremya.ru/articles/266361-analitika-realnogo-vremeni-zagorodnoy-nedvizhimosti-prorochat-

rost?ysclid=lo48do7qsy228495720

https://finance.rambler.ru/realty/49298673-v-tatarstane-podorozhala-zemlya-kadastrovaya-tsena-nekotoryh-uchastkov-vyrosla-v-70-raz/?ysclid=lo48dvnqah402972278



Источник информации: https://www.avito.ru/tatarstan/zemelnye\_uchastki/

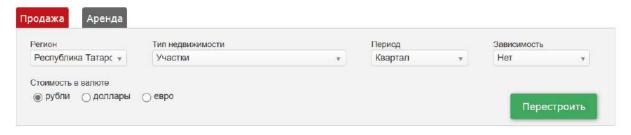
■ Земли сельскохозяйственные

На октябрь 2023 г. на рынке купли-продажи земельных участков в Республике Татарстан площадью от 1 до 1000 соток экспонировалось 6 506 объектов (объявления на сайте https://www.avito.ru/). Число предложений по землям поселений составило 4 509 (69%), землями промышленности - 162 (2%), земли сельскохозяйственного назначения - 1 835 (29%).

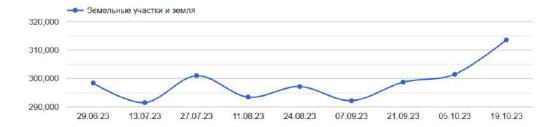
Земли промышленности

Для выявления динамики цен на земельные участки в Республике Татарстан Оценщик опирался на аналитические данные интернет-сайта.

Рис. 9.4 График изменения цен на земельные участки в Республике Татарстан



Рассчитываем по параметрам: Республика Татарстан. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Источник информации: https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

Исходя из графика можно сделать следующие выводы:

• Земли поселений

- Текущая стоимость 313 625 руб. за сотку;
- Изменение за исследуемый период + 15 227 руб. за сотку;
- Разброс цен (на 19.10.2023 г.) 300 000 35 000 000 руб. за объект.

Динамика средних цен на земельные участки в Республике Татарстан

	Динентина средини ден на сентение у насти	
Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
19 октября 2023	313624.8	+3.87%
05 октября 2023	301490.7	+0.91%
21 сентября 2023	298742.4	+2.19%
07 сентября 2023	292192.8	-1.71%
24 августа 2023	297185.5	+1.25%
11 августа 2023	293462.9	-2.57%
27 июля 2023	301010.5	+3.15%
13 июля 2023	291529.8	-2.36%
29 июня 2023	298397.4	-7.57%

Источник информации: https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/

# 9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которому может быть отнесен объект оценки при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удается найти достаточное количество предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п.  $116~\Phi CO~NPT$  выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Основными источниками информации о предложениях купли-продажи земельных участков в Республике Татарстан являются:

- Интернет-сайт Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация СтатРиэлт (https://statrielt.ru/),
- веб-сайты агентств недвижимости: http://www.miel.ru/, http://www.incom.ru/, http://www.best-realty.ru/, http://www.mian.ru/.
- веб-портал купли-продажи/аренды объектов недвижимости "ЦИАН", "АВИТО", "ДОМОФОНД" (http://www.cian.ru, https://www.avito.ru, https://realty.yandex.ru/ и т.д.).

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел анализ цен предложений по продаже земельных участков под ИЖС, аналогичных объекту оценки, актуальных на дату оценки.

Результаты проведенного анализа представлены в таблицах ниже.

Табл. 9.5

	Предложения о продаже земельных участков под ИЖС в Республике Татарс				
Nº ⊓/⊓	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	20 000	7 000 000	350	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchast ok_2_ga_izhs_2362718965
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с Сокуры	179 245	71 070 643	397	https://www.avito.ru/kazan/ zemelnye_uchastki/uchastok _1793_ga_izhs_2967470489
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с Сокуры	153 613	63 903 008	416	https://www.avito.ru/kazan/ zemelnye_uchastki/uchastok _1536_ga_izhs_2966760427
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, с Сокуры	353 308	98 749 586	280	https://www.avito.ru/kazan/ zemelnye_uchastki/uchastok _3533_ga_izhs_2838936383
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярово	94 004	18 500 000	197	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchast ok_94_ga_izhs_1633407266

<b>№</b> п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
6	Татарстан респ., Лаишевский район, Державино село	8 500	1 900 000	224	https://kazan.cian.ru/sale/su burban/219601056/
7	Татарстан респ., Лаишевский район, Чирповское с/пос, Чирпы село, ул. Молодежная	478 770	51 900 000	108	https://kazan.cian.ru/sale/su burban/226951741/
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	20 000	7 000 000	350	https://www.avito.ru/laishev o/zemelnye_uchastki/uchast ok_2_ga_izhs_2362718965
			Минимум		108
		•	Максимум		416
			Среднее		290

Источник информации: расчеты и анализ Оценщика

Диапазон цен предложений о продаже земельных участков под ИЖС варьируется от 108 руб./кв. м до 416 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с локальным месторасположением, площадью (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

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

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости 2022, «Земельные участки» Части I и II под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- данные аналитического исследования «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2023 г.

На разброс цен на рынке земельных участков обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание	
	Земли сельскохозяйственного	Отражается на оборотоспособности	
	назначения;	_ земельного участка: по действующему	
	Земли населенных пунктов;	_ законодательству допускаются сделки	
	Земли промышленности и иного	купли-продажи из земель	
Категория земель	назначения;	_ сельскохозяйственного назначения,	
	Земли особо охраняемых территорий;	населенных пунктов и земель	
	Земли лесного фонда;	промышленности. При этом качество	
	Земли водного фонда;	земли влияет на ценообразование	
	Земли запаса.	земельного участка.	
	Под индивидуальное жилищное		
	_строительство;	- oc	
	Под ЛПХ;	Обусловлено инвестиционной	
	Под сельскохозяйственное	привлекательностью земли и	
	производство;	возможностью дальнейшего развития	
Целевое назначение земель	Под садово-огородническое	<ul> <li>территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно</li> </ul>	
целевое назначение земель	хозяйство;	- этот сегмент важен при анализе	
	Под фермерское хозяйство;	- аналогов и выработке решения о	
	Под административную застройку;	- наиболее эффективном использовании	
	Под промышленную застройку;	<ul> <li>конкретного земельного участка.</li> </ul>	
	Под торговые объекты;	- Konkpernoro Schenbrioro y luciku.	
	Прочее.	•	

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га;	_ В зависимости от целей и предпочтения
Размер земельного участка	Большие участки 5 - 20 га;	_ в зависимости от целей и предпочтения _ использования земли
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	B
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	<ul> <li>В зависимости от целей и предпочтения использования земли</li> </ul>

Источник информации: анализ Оценщика

# Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Был проведен анализ рынка земельных участков под ИЖС в Республике Татарстан в районе расположения объекта оценки. Во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, площади.

Оценщиком не были найдены предложения о продаже объектов недвижимости (земельных участков), расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на основе данной выборки можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за  $1\,\mathrm{kg}$ . м на рынке земельных участков.

Табл. 9.7

	Диапазон стоимости предложения зе	мельных участков ИЖС, руб./кв. м
мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
108	416	290

Источник информации: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами. Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

## 10. Описание процесса оценки

## 10.1. Этапы проведения оценки

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

- 1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179);
- 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

### 10.2. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. I. 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

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. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. II.

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. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. III).

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. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. IV).

## Согласование результатов

Согласно п. 28 ФСО № 7 "В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости".

## 10.3. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- 1. затратный подход;
- 2. сравнительный подход;
- 3. доходный подход.

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. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, разд. I).

## Сравнительный подход

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.

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.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

## Доходный подход

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.

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).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
  - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
  - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
  - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

## Затратный подход

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.

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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

## 10.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

В соответствии с п. 2 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, 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.

Цель настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки - земельные участки.

Согласно п. 24, в ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- > затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- > затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и затрат замещения (воспроизводства) улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
- инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
- внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;

- социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
- санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Земельный участок является невоспроизводимым ресурсом, а следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельных участков.

В рамках настоящего Отчете Оценщик не использовал затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применение затратного подхода к оценке объекта оценки.

При наличии достаточного количества достоверной информации об ожидаемых инвесторах доходности, выражаемой через значения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования, доходный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки, особенно для крупных и многопрофильных объектов.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация, не позволяет использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке величины соразмерной платы за сервитут.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход.

В соответствии с ФСО NP7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости». Так как в оценке будет применено только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Последовательность расчетов включала:

- 1. расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом;
- 2. заключение о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

## 11. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

# 11.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

### Общие положения методологии сравнительного подхода

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- 1. сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- 2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- 3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- 4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- 5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

## 11.2. Выбор объектов аналогов для расчета рыночной (справедливой) стоимости

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 сот. земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе Анализа рынка настоящего Отчета.

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3 (см. раздел 9.5. настоящего Отчета) наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже, по данным интернет-сайтов. Согласно п. 22в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов Оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке аналогов были отобраны объекты-аналоги, в зависимости от района расположения, наиболее подходящих по ценообразующим параметрам.

Табл. 11.1

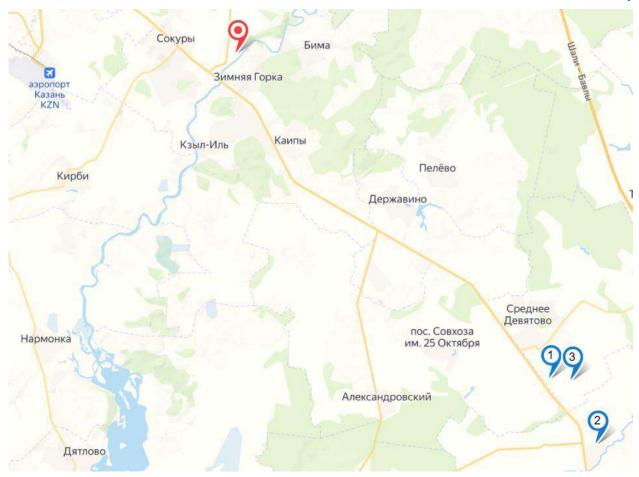
Описание объектов-аналогов Характеристики Аналог №1 Аналог №2 Аналог №3 Тип объекта Земельный участок Земельный участок Земельный участок Республика Татарстан, Татарстан респ., Лаишевский Республика Татарстан, Лаишевский р-н. Местоположение Среднедевятовское район, Чирповское Лаишевский р-н, д. сельское поселение, д. с/пос, Чирпы село, ул. Смолдеярово Смолдеярово Молодежная Статус населенного пункта Прочие населенные пункты Прочие населенные пункты Прочие населенные пункты Состав передаваемых прав Собственность Собственность Собственность на объект Условия финансирования Типичные для данного Типичные для данного Типичные для данного состоявшейся или сегмента рынка сегмента рынка сегмента рынка предполагаемой сделки Условия продажи Рыночные Рыночные Рыночные (предложения) Предложение Предложение Предложение Тип сделки Период между датами сделок (предложений) и Октябрь 2023<sup>8</sup> Октябрь 2023 Октябрь 2023 оценки Категория земель Земли населённых пунктов Земли населённых пунктов Земли населённых пунктов Разрешенное для индивидуальной жилой для индивидуальной жилой использование земельного ИЖС застройки застройки участка Общая площадь, кв. м 20 000 478 770 94 004 Электроснабжение Нет Нет Нет Газоснабжение Нет Нет Нет Водопровод Нет Нет Нет Нет Нет Нет Канализация Характеристика Хорошая Хорошая Хорошая транспортной доступности 7 000 000 51 900 000 18 500 000 Цена предложения, руб. Цена предложения, 35 000 10 840 19 680 руб./сот. Цена предложения, 350,00 108,40 196,80 руб./кв.м https://www.avito.ru/laishevo https://www.avito.ru/laishevo https://kazan.cian.ru/sale/sub Источник информации /zemelnye uchastki/uchastok /zemelnye uchastki/uchastok urban/226951741/ 2\_ga\_izhs\_2362718965 94\_ga\_izhs\_1633407266

Источник информации: анализ Оценщика

52

 $<sup>^8</sup>$  В ходе телефонных консультаций с представителем собственника, объявление было актуально на дату оценки 19.10.2023.

Карта-схема расположения оцениваемых объектов (красная метка) и объектов-аналогов №№1-3 (синие метки)



Источник информации: https://yandex.ru/map-constructor

### Выбор единицы сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 сот., как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 сот. (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.avito.ru), а также аналитические статьи.

## 11.3. Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

При исследовании рынка сделок купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчета использовались процентные корректировки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на процент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и объекта оценки. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающая корректировка, если хуже – понижающая корректировка.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки приведен далее в таблице.

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16;24:240301:4089

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:4089						
Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3		
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок		
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	Татарстан респ., Лаишевский район, Чирповское с/пос, Чирпы село, ул. Молодежная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярово		
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_2_ga_izhs _2362718965	https://kazan.cian.ru/s ale/suburban/2269517 41/	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_94_ga_izh s_1633407266		
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	51 900 000	18 500 000		
Общая площадь, кв. м	316 343	20 000	478 770	94 004		
Цена предложения, руб./сот.		35 000	10 840	19 680		
Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность		
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)		-6%	-6%	-6%		
Скорректированная цена предложения, руб./сот.		32 900	10 190	18 499		
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка		
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	18 499		
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные		
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	18 499		
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-12,9%	-12,9%	-12,9%		
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113		

Табл. 11.2

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Разрешенное использование земельного участка	Для жилищного строительства	ижс	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Вид использования для корректировки	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Площадь земельного участка, кв. м	316 343	20 000	478 770	94 004
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-41%	8%	-21%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	16 907	9 585	12 729
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на на наличие электроснабжения, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	16 907	9 585	12 729
Газоснабжение/тепл оснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения,	-	16 907	9 585	12 729
руб./сот. Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0%	0%	0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная				
цена предложения,	-	16 907	9 585	12 729
уб./сот.				
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Сорректировка на				
наличие	_	0%	0%	0%
отсутствие)	_	0 70	0 70	U 70
канализации, (%)				
Скорректированная				
цена предложения,	-	16 907	9 585	12 729
руб./сот.				
Карактеристика				
гранспортной	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
доступности				
Сорректировка на				
подъездные пути,	-	0%	0%	0%
(%)				
Скорректированная				
цена предложения,	-	16 907	9 585	12 729
уб./сот.				
Токазатель				
совокупной	-	47,0%	14,0%	27,0%
корректировки				
Вес объекта-аналога	-	23,3%	42,0%	34,7%
Соэффициент вариации				28%
Средневзвешенная вели	чина рыночной (справед	іливой) стоимости, руб./	сот. (НДС не облагается)	12 382
Средневзвешенная вели НДС не облагается)	123,82			
	чина пыночной (справел	дливой) стоимости, руб.	(НЛС не облагается)	39 169 590

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.3

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:4090

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	Татарстан респ., Лаишевский район, Чирповское с/пос, Чирпы село, ул. Молодежная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярово
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_2_ga_izhs _2362718965	https://kazan.cian.ru/s ale/suburban/2269517 41/	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_94_ga_izh s_1633407266
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	51 900 000	18 500 000
Общая площадь, кв. м	296 936	20 000	478 770	94 004
Цена предложения, руб./сот.	-	35 000	10 840	19 680
Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	18 499
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на				
условия финансирования				
состоявшейся или	-	0%	0%	0%
предполагаемой				
сделки, (%)				
Скорректированная		22.000	10 100	10.400
цена предложения,	-	32 900	10 190	18 499
руб./сот. Условия продажи				
(предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на				
условия продажи	-	0%	0%	0%
(предложения), (%)				
Скорректированная		32 900	10 190	18 499
цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	10 499
Различия между				
ценами		12.00/	12.00/	12.00/
предложения/спроса	-	-12,9%	-12,9%	-12,9%
и сделок (торг), (%)				
Скорректированная		20.656	0.075	16 112
цена предложения,	-	28 656	8 875	16 113
руб./сот. Период между				
датами сделок	0 ( 2022	0 ( 2022	0 ( 2022	0 6 2022
(предложений) и	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
оценки				
Корректировка на				
период между		00/	00/	00/
датами сделок (предложений) и	-	0%	0%	0%
оценки, (%)				
Скорректированная				
цена предложения,	-	28 656	8 875	16 113
руб./сот.				
Статус населенного	Прочие населенные	Прочие населенные	Прочие населенные	Прочие населенные
пункта Корректировка на	пункты	пункты	пункты	пункты
местоположение,	-	0%	0%	0%
(%)		• 70	• 70	• 70
Скорректированная				
цена предложения,	-	28 656	8 875	16 113
руб./сот.				
Категория земель	Земли населённых	Земли населённых	Земли населённых	Земли населённых
Корректировка на	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
категорию земель,	_	0%	0%	0%
(%)				
Скорректированная				
цена предложения,	-	28 656	8 875	16 113
руб./сот.				
Разрешенное использование	Для жилищного	ИЖС	для индивидуальной	для индивидуальной
земельного участка	строительства	VIZIC	жилой застройки	жилой застройки
Вид использования	Do- 101/0	Do- 101/C	Do- 1010	Do- 101/0
для корректировки	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на				
разрешенное		00/	00/	00/
использование	-	0%	0%	0%
земельного участка, (%)				
Скорректированная				
цена предложения,	-	28 656	8 875	16 113
руб./сот.				
Площадь земельного	296 936	20 000	478 770	94 004
участка, кв. м		20 000	170 770	J 1 00 1
Корректировка на	_	-40%	9%	-20%
площадь земельного участка, (%)	-	<del>-1</del> ∪70	<b>3</b> 70	-20%
y -acina, (70)				

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на	-		-	-
наличие электроснабжения, 9%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
азоснабжение/тепл оснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
√орректировка на  наличие  тазоснабжения, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
, . Санализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие отсутствие) канализации, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
Карактеристика ранспортной цоступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Сорректировка на подъездные пути, %)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	17 194	9 674	12 890
оказатель овокупной орректировки	-	46,0%	15,0%	26,0%
Вес объекта-аналога	-	24%	41%	35%
Соэффициент вариации				28%
редневзвешенная велич	ина рыночной (справед	ливой) стоимости, руб./	сот. (НДС не облагается)	12 604
, редневзвешенная велич НДС не облагается)	126,04			
пелневзвешенная велич	ина рыночной (справед	ливой) стоимости, руб. (	(НДС не облагается)	37 425 813

Источник информации: расчеты Оценщика

 Табл. 11.4

 Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:4091

	Оцениваемый	<i>ости земельного участі</i> Аналог №1	<u>ки с кидистровый поме</u> Аналог №2	<i>рын 10.2 1.2 10301. 1031</i> Аналог №3
Характеристика	объект			
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятовское сельское поселение, д. Смолдеярово	Татарстан респ., Лаишевский район, Чирповское с/пос, Чирпы село, ул. Молодежная	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Смолдеярово
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_2_ga_izhs _2362718965	https://kazan.cian.ru/s ale/suburban/2269517 41/	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_94_ga_izh s_1633407266
Цена предложения, руб.	<u>-</u>	7 000 000	51 900 000	18 500 000
Общая площадь, кв. м	601 874	20 000	478 770	94 004
Цена предложения, руб./сот.	-	35 000	10 840	19 680
Состав передаваемых прав на объект	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)	-	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена предложения, _ py6./coт.	-	32 900	10 190	18 499
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
сделки	рынка	рынка	рынка	рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	18 499
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	32 900	10 190	18 499
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-12,9%	-12,9%	-12,9%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023	Октябрь 2023
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0%	0%	0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Разрешенное использование земельного участка	Для жилищного строительства	ижс	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Вид использования для корректировки	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	28 656	8 875	16 113
Площадь земельного участка, кв. м	601 874	20 000	478 770	94 004
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-48%	-5%	-30%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	14 901	8 431	11 279
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	14 901	8 431	11 279
Газоснабжение/тепл оснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	14 901	8 431	11 279
Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения,	-	14 901	8 431	11 279
руб./сот. Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на	-	0%	0%	0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена предложения, py6./coт.	-	14 901	8 431	11 279
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, (%)	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./сот.	-	14 901	8 431	11 279
Показатель совокупной корректировки	-	54,0%	11,0%	36,0%
Вес объекта-аналога	-	23%	45%	32%
Коэффициент вариации			·	28%
Средневзвешенная велич	ина рыночной (справед	дливой) стоимости, руб./«	сот. (НДС не облагается)	10 830
Средневзвешенная велич (НДС не облагается)	ина рыночной (справед	дливой) стоимости, руб./і	KB.M	108,30
Средневзвешенная велич	ина рыночной (справед	цливой) стоимости, руб. (	(НДС не облагается)	65 182 954

Источник информации: расчеты Оценщика

### Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции.

Первый блок корректировок (рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

## D = 1/(2\*n) + (1-ЕСЛИ(СУММ(ОВК)=0;1/n; OBK аналога / СУММ(ОВК)))/(2\*(n-1)), где

- D весовые коэффициенты;
- n количество аналогов;
- ОВК общая валовая коррекция;
- ОВК аналога общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднеквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднеквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации<sup>9</sup>:

$$V=rac{\sigma}{x}*100~\%$$
 , где

- σ это среднеквадратичное отклонение;
- х среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Источник информации: https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/

В статистике принято, что, если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 20% до 33% (изменчивость вариационного ряда значительная, но не превышает 33%), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### 11.4. Описание и расчет применяемых корректировок

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ругие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вносится как:

- 1) процентные к единице сравнения;
- 2) абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

## **Цп = Цд \* (1+ К%) или Цп = Цд + Ка, где**

- Цп скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировк;
- Цд скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;
- К% относительная корректировка в %;
- (1+К%) корректирующий коэффициент;
- Ка абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

### Передаваемые имущественные права

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки.

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

В рамках настоящего отчета производится оценка прав собственности на земельные участки. Передаваемые права на объекты-аналоги – право собственности. Объект оценки находится на правах общей долевой собственности. Корректировка вводится на основании данных портала СтатРиелт на 01.10.2023 г.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

нижняя верхняя Среднее Характеристика параметра

	· · ·	граница	граница	значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить*	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,86	0,80

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rvnka/statistika-na-01-10-2023a/korrektirovki-stoimostizemli/3274-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Табл. 11.5

Расчет корректировки Элемент Оцениваемый Аналог №1 Аналог №2 Аналог №3 сравнения объект Удаленность от Общая долевая Собственность Собственность Собственность собственность областного центра Корректировка -6% -6% -6%

Источник информации: расчет Оценщика

Объекты оценки находятся в общей долевой собственности, объекты аналоги №№1-3 имеют право собственности (оформлены), корректировка применялась в размере -6% (0,94/1,00)-1\*100%).

### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

## Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 сот. объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта.

Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (рыночные условия, свободная продажа).

#### Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Объявления по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Nο

### Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. В соответствии со сложившейся практикой на рынке недвижимости, при переходе к цене сделки необходимо учитывать скидку от цены предложения.

Табл. 11.7

	Значение с	кидки на торг на	а активном рынке.
Объект	Среднее	Расширенн	ный интервал
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть II, под ред. Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 269, табл. 106.

Оценщик проанализировал предпосылки для уторговывания земельных участков. Минимальные или максимальные скидки применяются для земельных участков, отличающихся в меньшую или большую сторону по параметрам:

физические и качественные характеристики земельного участка;

местоположение земельного участка;

уровень дохода, который можно получить, используя земельный участок.

Скидка к цене предложения была принята в размере максимального значения расширенного интервала (в связи с нестабильной экономической ситуацией в стране) в размере -12,9%.

### Категория земель

Категория земель - один из важнейших ценообразующих факторов. Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Корректировка на категорию земель не применялась, т.к. исходя из справочных материалов оцениваемый объект и аналоги можно отнести к одному классу «под индустриальную застройку».

Табл. 11.8

Nº	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным Кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др. не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3,2.7

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», часть 1, под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 58, табл. 5

#### Расчет корректировки

Элемент	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>сравнения</b> Категория земель	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных	Земли населенных
категория земель	пунктов	пунктов	пунктов	пунктов
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

## Функциональное назначение объекта (разрешенное использование земельного участка)

Разрешенного использование земельного участка — одна из основных характеристик земельного участка, которая влияет на определение правового режима использования земли и устанавливается в соответствии с зонированием территории.

В виду отсутствия в обороте на рынке земель, используемых для нужд обороны, при выборке аналогов были отобраны объекты-аналоги, наиболее подходящие по виду разрешенного использования.

Данная корректировка отображает отношение удельных цен земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене земельных участков под коммерческую застройку. Ввиду того, что земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения не имеют коммерческого потенциала, Оценщик принял решение внести корректировку по показателям для земель под индустриальную застройку.

Табл. 11.10

				Расчет корректировки
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вид разрешенного использования	Для жилищного строительства	ижс	для индивидуальной жилой застройки	для индивидуальной жилой застройки
Вид использования для корректировки	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1-3 сопоставимы по назначению (под ИЖС), введение корректировки не требуется.

#### Местоположение

Важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является местоположение. Местоположение земельных участков промышленного назначения имеет особое значение при их оценке. Его влияние на стоимость земельных участков проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположение.

Для учета данного фактора выделяются типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра, классификация которых представлена далее в таблице.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки часть 1», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 96, табл. 12.

Табл. 11.11

Значение коэффициентов для земельных участков под жилую застройку по районам обла Характеристика местоположения Среднее значение Доверительный интервал				
Областной центр	1,00		-	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83	
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73	
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65	
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54	

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки», часть 1, под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г.

#### Расчет корректировки

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики местоположения земельного участка	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

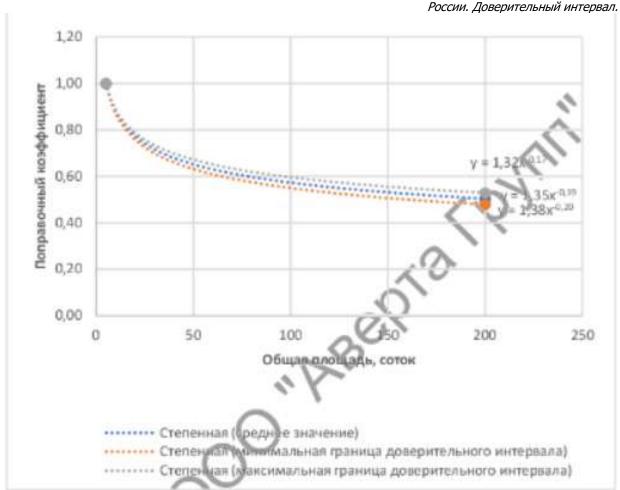
Объект оценки и объекты аналоги  $N^{o}N^{o}$  1-3 сопоставимы по данному параметру (расположены в населенных пунктах с населением мнее 50 тыс. человек), корректировка не требуется.

### Площадь

При внесении корректировок учитывалось то обстоятельство, что, согласно тенденциям рынка земли, удельная стоимость земельного участка меньшей площади превышает удельную стоимость земельного участка большей площади.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объектаналог. Далее представлены данные для расчета корректировки.

Рис. 11.2
Зависимость удельной цены от площади земельного участка под жилую застройку, усредненные по городам



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2.», под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 132.

где х- это площадь объекта оценки/объектов аналогов.

## К=(Коо/Коа)-1\*100%, где

К-корректировка в %.

Коо- корректирующий коэффициент объекта оценки.

Коа- корректирующий коэффициент объекта аналога.

Табл. 11.13

F	Расчет корректировки	для земельного	участка с кадаст	ровым номер	ом 16:24:240301:4089

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м.	316 343	353 308	179 245	153 613
Формула для расчета		y=1,35	5*x^-0,19	
Корректирующий коэффициент	0,085	0,144	0,079	0,107
Корректировка, %	-	-41%	8%	-21%

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.14

Расчет корректировки для земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:4090

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь,	296 936	353 308	179 245	153 613
KB. M.	290 930	333 300	179 243	155 015
Формула для расчета		y=1,35	5*x^-0,19	
Корректирующий коэффициент	0,086	0,144	0,079	0,107
Корректировка, %	-	-40%	9%	-20%

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.15

Расчет корректировки для земельного участка с кадастровым номером 16:24:240301:4091

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м.	601 874	353 308	179 245	153 613
Формула для расчета		y=1,35	5*x^-0,19	
Корректирующий коэффициент	0,075	0,144	0,079	0,107
Корректировка, %	-	-48%	-5%	-30%

Источник информации: расчет Оценщика

### Наличие свободного подъезда к участку

Наличие и качество подъездных путей автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

В данном случае из анализа информации в объявлениях, просмотра карт и интервьюирования продавцов, Оценщик сделал вывод об наличие свободного подъезда к объектам-аналогам  $N^0 N^0 1$ -3 и оцениваемым объектам, корректировка не требуется.

## Наличие инженерных коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка.

Размер корректировки определялся на основании статистических данных СтатРиелт на 01.10.2023 г.

Νō	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimostizemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Табл. 11.17

D- ----

				Расчет корректировки
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
электроснабжение	нет	нет	нет	нет
водоснабжение	нет	нет	нет	нет
канализация	нет	нет	нет	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет
Корректировка, (%)	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Объект оценки и объекты аналоги  $N^0$ 1-3 не обеспечены инженерными коммуникациями (проходят по границе), корректировка не требуется.

## Конфигурация, форма, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка

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

Согласно аналитическим данным СтатРиелт, если земельный участок вытянутой формы, но при этом позволяет размещать различные объекты капитального строительства, то этот фактор не учитывается в расчетах. В данном случае на оцениваемом земельном участке есть возможность расположить только определенный вид инфраструктуры, что существенно снижает спрос.

Размер корректировки определялся на основании статистических данных СтатРиелт на 01.10.2023 г.

Табл. 11.18

			31	начение кор	рректировки
Nº	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*:  1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;	0,72	0,91	0,82

Nº	Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
		<ol> <li>Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;</li> <li>Земельные участки с уклоном местности более 20 %;</li> <li>Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;</li> <li>Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;</li> <li>Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования</li> </ol>			
3	С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
4	Уникальные	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Табл. 11.19

				Расчет корректировки
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристика формы и рельефа участка (конфигурации)	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
Значение корректирующего коэффициента	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0%	0%	0%

Источник информации: расчет Оценщика

Объект оценки и объекты аналоги №№1-3 по форме и рельефу пригодны для капитального строительства и используются по разрешенному использованию, корректировка не требуется.

## Удельный вес аналога

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right)$$

где:

- D удельный вес, %,
- Q суммарное отклонение,
- q отклонение по данному аналогу,
- n количество аналогов.

Ниже в таблице представлены результаты расчета рыночной (справедливой) стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.

-	Результаты расчета рыночно	ои (справедливои) стоимо	сти оцениваемых ооъектов
Параметр		Значение	
Общая площадь земельного	316 343	296 936	601 874
участка, кв. м	310 343	290 930	001 874
Кадастровый номер	16:24:240301:4089	16:24:240301:4090	16:24:240301:4091
Удельный показатель рыночной			
(справедливой) стоимости	123,82	126,04	108,30
земельного участка, руб./кв. м			
Итоговая рыночная			
(справедливая) стоимость	39 169 590	37 425 813	65 182 954
земельного участка, руб.			

Источник информации: расчет Оценщика

Табл. 11.20

## 12. Согласование результатов оценки

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход. При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;

- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Так как в оценке применен только один подход, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Табл. 12.1

Согласование результатов оценки Наименование объекта оценки Общая Затратный Сравнительный Доходный Кадастровый номер подход, руб. подход, руб. площадь, Местоположение подход, руб. земельного участка кв. м. Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский 16:24:240301:4089 39 169 590 316 343 муниципальный Не применялся Не применялся район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский 16:24:240301:4090 296 936 муниципальный Не применялся 37 425 813 Не применялся район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский 16:24:240301:4091 601 874 муниципальный Не применялся 65 182 954 Не применялся район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово

Источник информации: расчет Оценщика

# 13. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки - права собственности земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:240301:4089, 16:24:240301:4090, 16:24:240301:4091, общей площадью 1 215 153 кв. м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово, по состоянию на дату оценки 19 октября 2023 года округленно составляет:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

	Наименование	е объекта оценки	Итоговая рыночная	
Кадастровый номер земельного участка	Общая площадь, кв. м.	Местоположение	(справедливая) стоимость округленно руб.	
16:24:240301:4089	316 343	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	39 170 000	
16:24:240301:4090	296 936	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	37 426 000	
16:24:240301:4091	601 874	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово	65 183 000	
	N.	того	141 409 000	

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 13.1

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО  $\mathbb{N}^{\circ}$  7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор ООО "АВЕРТА ГРУПП"

Оценщик



А.А. Шаров

А.С. Водянин

24 октября 2023 г.

# 14. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действителя дату оценки.

Генеральный директор ООО "АВЕРТА ГРУПП"

Оценщик

А.А. Шаров

А.С. Водянин

24 октября 2023 г.

# 15. Список используемой литературы

#### Нормативные материалы:

- > Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации.

#### Методические материалы

- ▶ Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002. 512 с.;
- ▶ Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 480 с.
- ▶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. 2-е изд., испр. и доп.
- М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2016. 464 с
- ▶ Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости Автор: Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Издательство: Питер Год: 2013
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- » «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки» под ред. Л.А. Лейфера, часть 1, часть 2;
- Данные исследования компании СтатРиелт https://statrielt.ru/ на 01.10.2023 г.;
- Интернет-ресурсы (ссылка предоставлены в настоящем Отчете).

Использованная в настоящем отчет справочная литература приведена в соответствующих разделах отчета.

# 16. Приложения

# Термины и определения

Термины	Определения
Оценка имущества	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3).
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость объекта оценки - 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.  (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 13).
Право собственности	Осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объекты оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 5).
Оценка стоимости	Определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 6).
Стоимость	Мера 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. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 7).
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 8).
Цель оценки	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. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 9).
Допущение	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.  (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 10).
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 11).
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 12).

Термины	Определения
Методические рекомендации по оценке	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 13).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки	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. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Существенность	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.  (федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Дата оценки	дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 5)
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. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 4)
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. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 11)
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. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 24)
Наиболее эффективное использование	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 6)
Ликвидация	прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 7)
Добровольная продажа	Продажа объекта путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.  (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 8)
Вынужденная продаж	Продажа, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.  Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.  (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 9)
Первоначальная балансовая стоимость	стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
Остаточная балансовая стоимость	стоимость, которая определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.  К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Движимое имущество	Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
дылжиное имущество	движимым имуществом (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)

Термины	Определения			
Предприятие	имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующее предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права (Гражданский кодекс РФ, ст. 132)			
Бизнес	Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод			
Капитализация	обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.			
Коэффициент капитализации	любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для конверсии дохода в капитальную стоимость.			
Ставка дисконтирования	ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость			
ограничение в оудущем, в напешанного стоимоств ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других Обременение (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу зако обременения в силу договора				

#### Копии аналитических и справочных материалов

В соответствии с п. 5 ФСО VI: Подтверждение полученной из внешних источников информации должно быть выполнено следующим образом: виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

Корректировка на торг

Справочник оценцика недвижимости-2022, Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоявию на 2021 г.)

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный

интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее		ренный ервал
Цены предлож	ений объект	ов	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно- торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть II, под ред. Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 269, табл. 106.

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть I под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 96, табл. 12.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

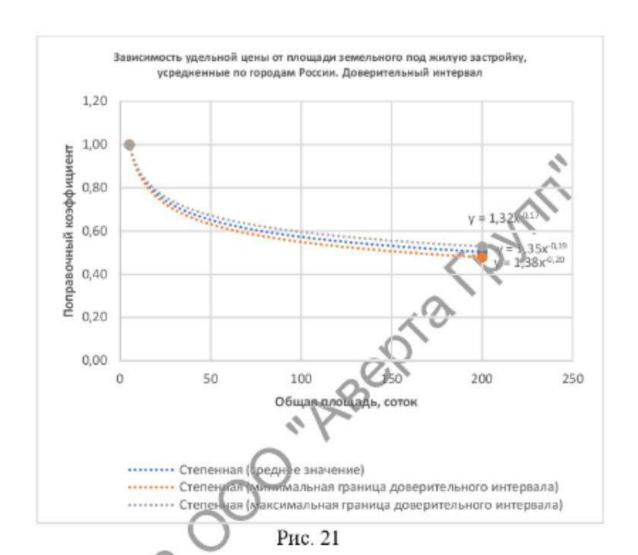
# Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверит инте	гельный рвал					
Под жилую застройку								
Областной центр	1,00							
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83					
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0.73					
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65					
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54					
Под объекты рекреации								
Областной центр	1,00 /	7						
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83					
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73					
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63					
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54					

## Корректировка на площадь

Источник информации: Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» Часть II, под ред. Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 132.

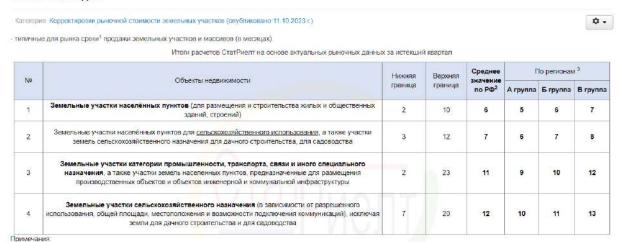
Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)



## Срок экспозиции

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023-goda

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1



## Корректировка на коммуникации

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

Категория. Корректировки рынков ремельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекций квартал

Nº	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующал инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при налични только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центрально <mark>й электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)</mark>	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение).	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или схважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализ <mark>аци</mark> ей (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением:	1,07	1,21	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния

# Корректировка на Долевую собственность земельного участка

# на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

**\$** -

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевой собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность,общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

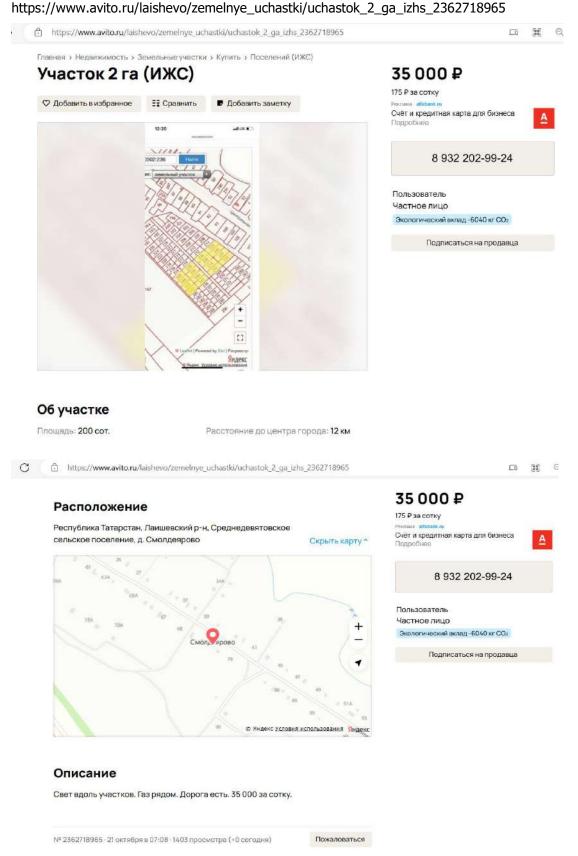
Nº	Характеристика параметра		верхняя граница	Среднее значение
1	Полная <mark>собственн</mark> ость отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,86	0,80

При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения),

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimostizemli/3274-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

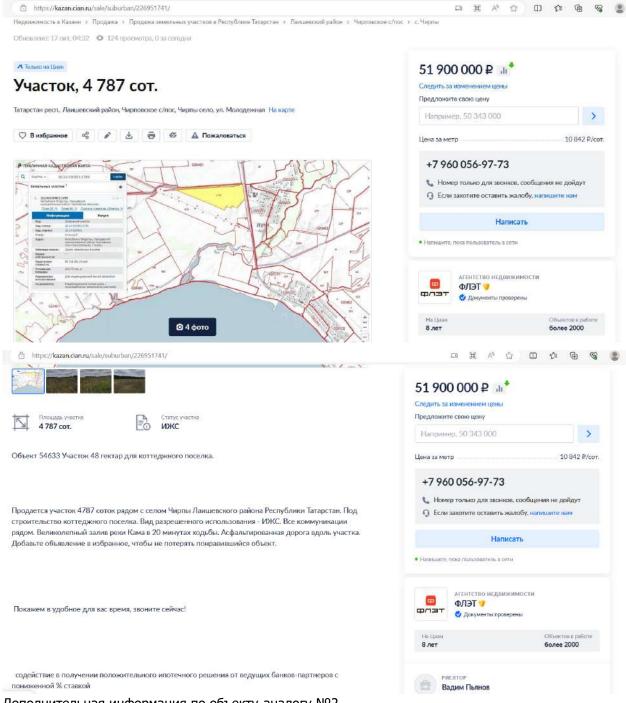
# Копии интернет-страниц

Аналог № 1

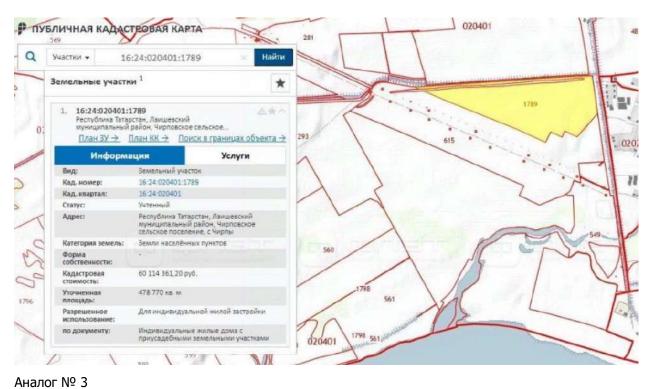


## Аналог № 2

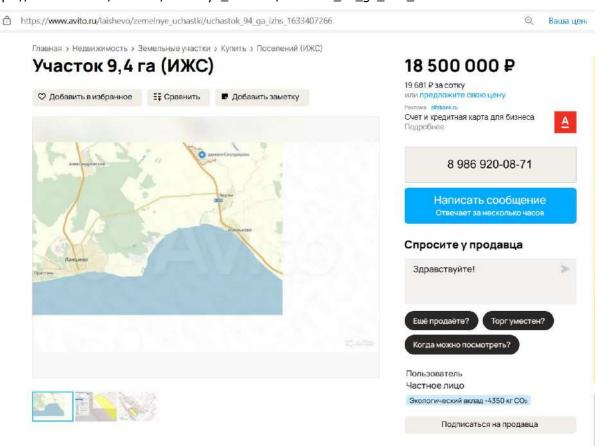
## https://kazan.cian.ru/sale/suburban/226951741/

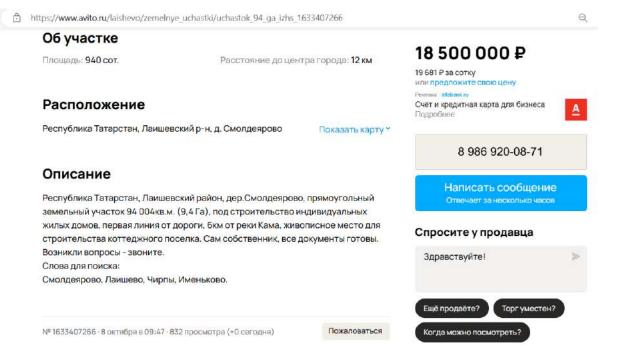


Дополнительная информация по объекту-аналогу №2 источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/)



https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_94\_ga\_izhs\_1633407266





Пользователь Частное лицо

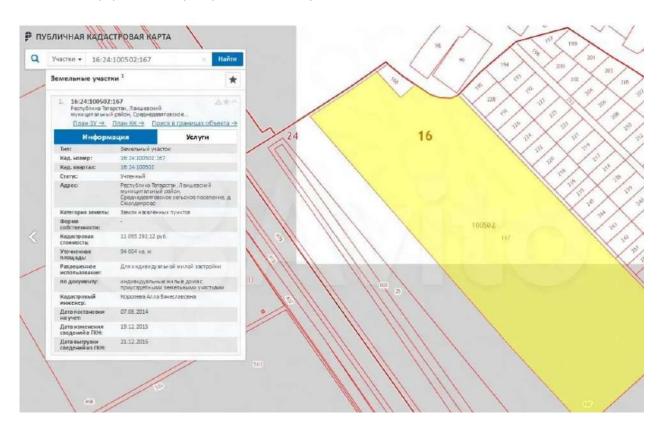
Экологический вклад -4350 кг СО2

Подписаться на продавца

Дополнительная информация по объекту-аналогу №3 источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/)

Строительство домов и коттеджей у

Похожие объявления >



# Копии документов, предоставленных Заказчиком

# <u>Управление Федеральной службы госупарственной регистрации, вздастра и картографии по Республике Татарстан</u> волюс гаминовани орза усперации пра

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

				Раздел 1 Лист	
			ный участок		
		вид объект	а недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
20.10.2023r.					
Кадастровый номер:		16:24:240301:4091			
Номер кадастрового квартала:		16:24:240301			
Дата присвоения кадастрового номера:		19.10.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный	номер:	данные отсутству:	от		
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Ланшевский муниципальный район, Сокуровское сельско поселение, деревня Обухово			
Площадь, м2:		601874 +/- 272			
Кадастровая стоимость, руб:		75276381.18			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:		для жилищного строительства			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутству	от	9.000	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" (представител правообладателя). Правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв-закрытый рентный паевый инвестиционный фонд "Инвестиционный рентный рентный фонд".			

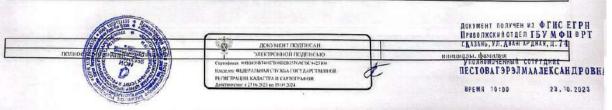


Раздел 2 Лист 2

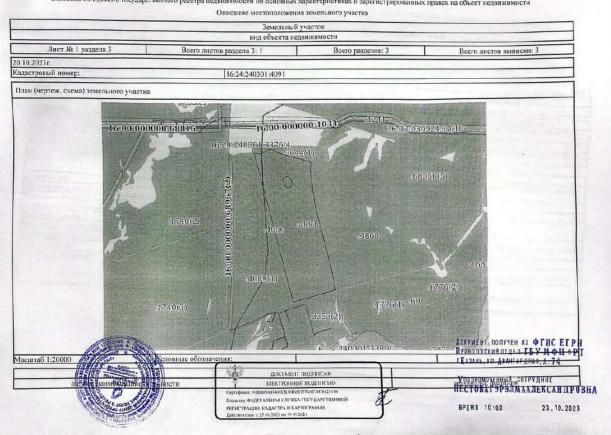
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

	Земельный	Гучасток			
	вид объекта не	движимости			
Лист № 1 разлела 2 Всего листов рездела 2: 1 Всего разделов: 3 Всего листов выписки:					

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый рентный пасвой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
		2.1	Общая долевая собственность 16:24:240301:4091-16/130/2023-1 19:10:2023 08:57:36
	Заявленные в судебном порядке права требования:	дании	ие отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	дания	ые отсутствуют
1	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
В	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
)	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	даниме отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости; сделки в отношении объекта недвижимости:	- 3	ствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного иззилиения:		ыс отсутствуют



Раздел 3 — Инст 3
Выписка из Единого государственного ресетра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоподожения земельного участка



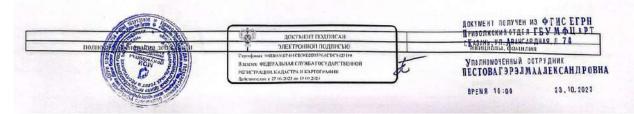
# <u>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан</u> палюєнамисковани органа регистрации прав

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

#### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

			Раздел 1 Лист	
	Земель	ный участок		
	вид объект	а недвижимости		
Лист № 1 раздела 1 Всего	листов разлела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
20.10.2023r.				
Кадастровый номер:	16:24:240301;4090			
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301			
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2023			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Ланшевский муниципальный район, Сокуровское сельс поселение, деревыя Обухово			
Площадь, м2:	296936 +/- 191			
Кадастровая стоимость, руб:	37137785.52			
Кадастровые номеря расположенных в пределах земельно участка объектов недвижимости:	го данные отсутствую	т		
Категория земель:	Земли населенных	пунктов		
Виды разрешенного использования:	для жилищного стр	ооительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объек	ге недвижимости имеют стагус "актуальны	ie"	
Особые отметки:	данные отсутствую	п		
Получатель выписки:	правообладателя).	Зпадельцы инвестиционных паёв-закрыты	омпания "Простор Инвест" (представитель й рентный паевый инвестиционный фонд "	



Раздел 2 Лист 2

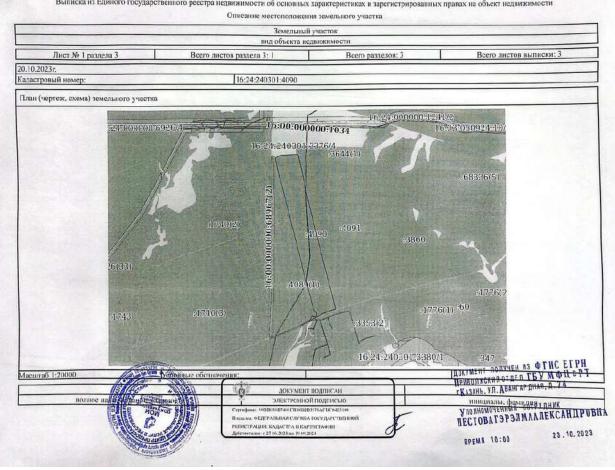
#### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

					Земельный	і участок			
		A Draw			вид объекта не	едвижимости			
	Лист № 1 раздела 2	1	Всего листов	раздел	па 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
20.10	0.2023r.								
Када	стровый номер:			16:24:	:240301:4090				
1	Правообладатель (правооблада	атели):		1.1	Закрытый рент	ный паевой инвестиционный фонд *ТФ	Б-Рентный инвестиционный фонд"		
	Сведения о возможности пред персональных данных физиче		тьим лицам	1.1.1	данные отсутс	твуют			
2	Вид. номер, дата и время государственной регистрации права:			2.1	.1 Общая долевая собственность 16:24:24(301:4490-16/130/2023-1 19:10:2023 08:57:36				
5	Заявленные в судебном поряды	ке права требов	вания:	данные отсутствуют					
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют						
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица			данные отсутствуют					
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют					
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			данные отсутствуют					
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации в права (перексла, прекращения права), ограничения права или обременени объекта недвижимости, сделки в отношения объекта недвижимости;								
11	Сведения о невозможности го- перехода, прекращения, огран участок из земель сельскохозя	ичения права і	на земельный		анные отсутствуют				



Раздел 3 Лист 3

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



# <u>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан</u> воное инмененяние орган регистрации прав

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

#### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

					Рездел 1 Лист	
The state of the s		Земел	ьный участов			
		вид объек	та недвижим	эсти		
Лист № 1 раздела 1	Всего листо	ов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
20.10.2023г.						
Кадастровый номер:		16:24:240301:408	9			
Номер кадастрового квартала:		16:24:240301				
Дата присвоения кадастрового номера:		19.10.2023	CALL DAY			
Ранее присвоенный государственный учет	ный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельско поселение, деревня Обухово				
Площадь, м2:		316343 +/- 197				
Капастровая стоимость, руб:	Water to the same of the same	39565019.01				
Кадастровые номера расположенных в пре участка объектов недвижимости:	еделах земельного	данные отсутствуют				
Кагегория земель;		Земли населенных пунктов				
Виды разрешенного использования:		для жилищного строительства				
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров.				
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" (представител правообладателя). Правообладателя). Правообладателя: Владельцы инвестиционных паёв-закрытый рентный паевый инвестиционный фонд Инвестиционный рентный фонд"				



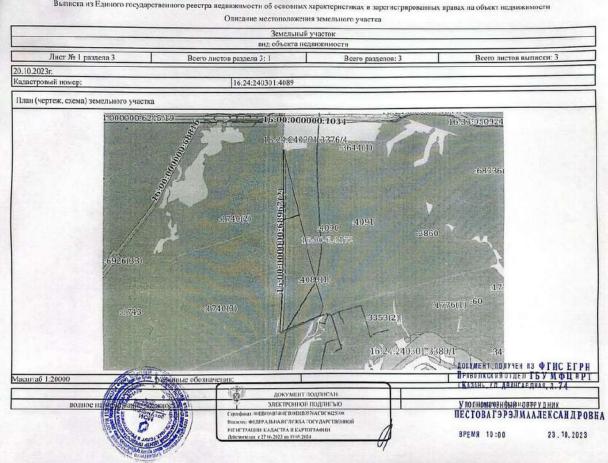
Раздел 2 Лист 2

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

				Земельный у	участок			
				вид объекта нед	вижимости			
	Лист № 1 раздела 2 Всего листов			na 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3		
0.10	.2023 г.							
Када	стровый номер:		16:24	:240301:4089				
1	Правообладатель (правооблад	датели):	1.1	Закрытый ренти	ый паевой инвестиционный фонд "Т	ФБ-Рентный инвестиционный фонд"		
	Сведения о возможности пред персональных данных физич		1.1.1	данные отсутств	уют			
2			2.1	2.1 Общая долевая собственность 16:24:240301:4089-16/130/2023-1 19.10.2023 08:57:36				
5	Заявленные в судебном поря	дке права требования:	дания	данные отсутствуют				
6	Сведения о возражении в отн зарегистрированного права:	юшении	данные отсутствуют					
7 _			данные отсутствуют					
8	8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют					
9	Сведения о невозможности г без личного участия правооб представителя:		данные отсутствуют					
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;							
11	Сведения о невозможности г перехода, прекращения, огра участок из земель сельского	аничения права на земельный	данн	ные отсутствуют				



Раздел 3 Лист 3 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости



#### Отчёт об объекте недвижимости

# Сведения с характеристиках объекта недвижимости

			Раздел 1 Лист		
	Земельн	ый участок	SERVICE AND SERVIC		
	вид объекта	недвижимости			
Лист № 1 раздела 1 В сего лист	ов раздела 1: 5	В сего разделов: 8	Всего листов отчёта. 53		
20.10.2023r. № КУВ И-001/2023-239080523	-20				
Кадастровый номер:	16 24:240301:4089				
Номер надастрового кваргала:	16:24:240301				
Дата присвоения кадаст рового номера	19.10.2023				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	t .			
Местоположение.	Российсках Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельск поселение, деревня Обухово				
Площадь:	316343 +/- 197				
Кадастровая стоимость, руб.:	39565019.01				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	16:24:240301:3937				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли населенных пунктов				
Вицы разрешенного использования:	для жилищкого строительства				
Сведения о кадастровом инженере:	Гатии Роберт Рацигович, 150-728-446 58, 27-09-2023, СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров "Поволика", образованием 1 земельных участков плутём раздела земельного участка с кадастровым номером 16:24-240301-3937, 004-23, 2023-09-27				
Сведских о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				

	Земельны	й участок					
енд объекта недражимости							
Лист № 2 раздела 1 В сего листов	раздела 1:5	В сего разделов 8	В сего листов отчёта: 53				
20.10.2023r. № KУВИ-001/2023-239080523	3403.4 400.000.000						
Кадастровый номер:	16.24.240301.4089						
	ро 08 2021. Отравние пасные производств в оргдупных судов, т оргдупных судо	ние использования эемельного участке еньнае объежи, функционирование от пункаммен ование: Питая подрова Приа и подрова Приа тера подрова Приа подрова Приа тера подрова Приа и подрова Приа тера подрова Приа и подрова при а тера подрова Приа и подрова при от тера подрова при и подрова при от тера подрова п	цается резмецить объежть, способствующие анге. Шестая подзона Приазродромной раннем зона гранспорта, дата решения СУ. Федерацьное атентство возрушного от орчаства в пределаж зоны В гранциях правитиях выпушного от орчаства в зависимости от орчаства в пределаж зоны В гранциях радичиства в зависимости от орчаства в пределаж зоны В гранциях гранспорта, дата решения. 16.03.2020, помер решения орчастворя, дата решения. 16.03.2020, помер оне истов оболущиного транспорта Земеньный зым номером 16.00-6.4170 от 09.08.2021, домеро истов оболуживания воздушного транспорта бысты оболуживания воздушного движения, щим воздушного движения, дири воздушного движения и расположенных производения. 16.03.2020, номер решения: 196-т, ного отранспорта бысем движения размения приазродь окной территории. В сличных высимально и выгуализаться подама выклимально движения приазродь окной территории. В сличных высимально выкуализаться подама выклимально движения приазродь окной территории. В сличных выклимально движения приазродь окной территории. В сличных выклимально				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зены с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного васледия, публичного сервитута.	наиметование ОГВ/С расположен в границ использования земен превышает ограничен Федеральным органо ограничения строите полуссииой высосы « Приверопромной тер	IMC У. Федеральное à ентство в боздуй акт зоны с ресстроям номером 16:00- ыного участка в пределах зоны Затре- ии, устеновисные уполномоченным м испомнительной власти при установ- пьства по высоте определа его предст- объекто в границах третьей подзоны ригории Меж дунаро дного воропорта с венях 16:03:2020, номер решения 296 венях 16:03:2020, номер решения 296	ного прависпорта Земельный уч 6.4169 ст 09.08.2021, ограничев цается размещить объемтк, што Правительством Российской Ф минии приваро произвой террит авленной метоцикой расчета их в изуканиченование. Трется по сказана», гит Охранияя зопа				

Hucr 3

	Земельный	участок			
	вид объекта нед	вижимости			
Лист № 3 раздела 1 В сего листов	раздела 1:5	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 53		
10.10.2023r. №KYBH-001/2023-239080523			V.		
Кадастровый номер	16:24:240301:4089				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической эоны, территории опережающего соцвально-экономического развития, зоны герриториального развития в Российской Федерации, игориой зоны	данные огсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах всебо окраняемой природной территории, окогничьих угодий, песничеств:	данные отсутствуют				
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные от сутствуют				
Сведения о расположении земельного участка в границах герритории, в отношении которой утвержден проект межевания герритории:	да нны е от сутствуют				
Условный номер земельного участка:	данные от сутствуют				
Сведения о принятии акто и (или) заилочении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодатель ством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, нахолишегося в государственной или муниципальной собственности земельного участке для стиченыества наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.	данные от сутствуют				
Свецения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изылии земельного участка и (мин.) расположенного на нем объекта недиокимости для государственных или муниципальных нуж д	и данные опсутствуют				
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или эсмельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:					
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные от сутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:		движимости имеют статус "актуальні			
Особые отметки:	267803.5 кв м, 2 - 48539	астка состоит из 2 контуров. Учетные 228 кв.м. Для данного земельного уча мельных участков) с кадастровым ном	стка обеспечен доступ посредством		

Лист 4

·	Земельны	й участок	·
	вид объекта н	едвижимости	-
Лист№ 4 раздела 1	В сего листов раздела 1: 5	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 53
0.10.2023г. №КУВИ-001/2023-239080:	523	N	
адастровый номер	16:24:240301:4089		
	объекта, не зарегисту имущества, вид огран предусмотренные ста 19.10.2023, реквизати от 10.11.2010 № 8140 (обременения) отран кодексе Российской с решение о согласовая 4410 выдан: Федерам (Росгезна двор), вид о предусмотренные ста 19.10.2023, реквизита аэродрома Казань от ограничения обреме Земельного кодекса Е документа-о-сновения 16.03.2020 № 296-п в (обременения) огран кодекса Российской с приказ об установлен Федеральное агентина закольный участо действия, с 19.10.202 герриг ории аэродром гранспорта, вид огран предусмотренные ста 19.10.2023, реквизите от 17.07.2009 № 2666 (обремененыя), огран	опрованных в реестре прав, ограничени ничения (обременения) ограничения пратьей 56 Земельного кодекса Российско ы документа-основания: свядетельство 150 вы дан. Управление Росреестра по Р имчения прав на земельный участок, при федерации, срок действия с 19.10.2023 ини границ обранной зоны объекта элег вына служба по экологическому, техно, ограничения (обременения), ограничены въеб 56 Земельного кодекса Российско ы документа-основания: приказ об уста 16 ОЗ 2020 № 296-и выдан. Федерально нения) ограничения прав на земельный Российской Федерации, срок действия. я: приказ об установления приазродром нидан Федеральное агент ство воздуши имчения прав на земельный участок, пр федерации, срок действия с 19.10.2025 ни приазродромной территории аэрод во возрушного тран спорта, вляд огранич к, предусмотренные статьей 56 Земель из Казань от 16.03.2020 № 296-и выдан: на чения (обременения), ограничения и за Казань от 16.03.2020 № 296-и выдан: на чения (обременения), ограничных и за Казань от 16.03.2020 № 296-и выдан: на чения (обременения), ограничных и за бокумента-основания, свя детельство ы документа-основания, свя детельство ы документа-основания.	рав на земельный участок,  й фекрации; срох действия; с  о государственной регистрации права  Республике Тагарстан, вид отраничения  едусмотренные статьей 56 Земельного  в, реквизиты документа-оне ования.  тросетевсто хозяйства от 05.10.2022 М  логическому и атсимому надзору  из прав на земельный участок,  й федерации; срох действия, с  ановлении призэродромной территории  осат ентство воздушного транспорта, вид  й участок, предусмотренные статьей 56  с 19.10.2023, резвизиты  мной территории аэродрома Казань от  ото транспорта, вид отраничения  дома Казань от 16.03.2020 М 256-п выдан  еним (обременения) отраничения прав  неим (обременения) отраничения прав  него кодекса Российской федерации; сроз  иназ об установление призэродромной  федерации; срох действия: с  отосударственной регистрации права  еспублике Тагарстан, вид отраничения  едусмотренные статьей 56 Земельного  стотударственной регистрации права  еспублике Тагарстан, вид отраничения  едусмотренные статьей 56 Земельного  сустублике Тагарстан, вид отраничения  едусмотренные статьей 56 Земельного

	Земельный	й участок	
	вид объекта и	едвижимости	w.
Лист № 5 раздела 1	В сего листов раздела 1 5	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 53
0.10.2023r. №KУВИ-001/2023-239080523		8	
адастровый номер	16:24:240301:4089		
	на земельный участов действия; с 19.10.202; зоны объекта электро экспотическому, техн (обременения) огран кодекса Российской 4 решение о согласован 2045 вы ран. Федерали (Россехна дзор), вид о предуслютренные ста 19.10.2023, реквизите эмектросет евого хозы эмектросет евого хозы	с, предусмотренные статьей 56 Земельн 3, реквизиты документа-основания: реп- сетевого хозяйства от 30.07.2021 № 20- коногическому и атомному надвору (Ро- кчения прав на земельный участок, пре- редерации, срок действия: с 19.10.2023 им гранки окранной зонь объекта элек- ная служба по экологическому, техно- граимчения (обременения), ограничения тьей 56 Земельного кодекса Российской	стехна двор) вид ограничения дусмотренные статьей 56 бемельного , ресквя миты документа-основания. тросет евого хозяйства от 30.07.2021 № погическому и атомному надвору из прав на земельный участок, й Федграции; срок действия: с цасовании границ окранной зоны объекта цасовании границ окранной зоны объекта

Раздел 2 Лист 6

# Отчёт об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

				Свед	цения о зарегистрі	фованных правах		
					Земельный	участок.		
					вид объекта нед	Buxumoctu		
	Ли	гст № 1 раздела 2	В сего листов	раздел	na 2 3	В сего разделов: 8	В сего дистов отчёта: 53	
. 10	.2023r. J	NeKYBH-001/2023-239	080523					
адас	тровый	номер		16:24	:240301:4089			
_	Птово	обладат ель (правообла	потели	1.1	Rownwrit neuro	ый превой импеститионный фонт "Т	ФБ-Рентный инвестиционный фонд"	
	Сведе		едоставления гретьим лицам		данные отсутсти		1 D T OIL THE MILES OF THE STATE OF THE STAT	
	Вид. н права		ударственной регистрации	2.1	Общая долевая 16:24:240301:40 19:10:2023 08:57	89-16/130/2023-1		
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласкя третьего лица, органа:		3.1	3.1 даньые от сут ствуют				
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
	4.1			Доверительное управление				
		дата государственной регистрации:		19.10.2023 08.57:36				
		номер государственной регистрации:		16:24:240301:4089-16/130/2023-2				
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		и Срок цействия с 07 07, 2023 по 31.03,2024 по 31.03,2024				
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости		<ul> <li>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРПИФ</li> <li>"Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596</li> </ul>				
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица						
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №10 в правила доверит сльного управления Закрыпым ренгиым пасвым известиционным фондом "ТФБ Рентный инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016				
				Правиля доверительного управления, выдан 24-04-2009, . Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым рентным паевым				
				Гізиснения и дополнения №13 в правила доверит ельного управисиих Захрыпым рентивли пасвым инвестиционным фондом "ТФБ Рентивй инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019				
						ия №12 в правила доверительного ус		
				Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018, .				

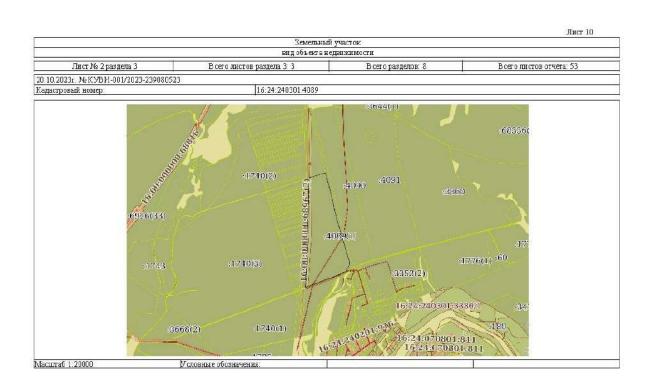
		3	емельный участок				
		вид	бъекта недвижимости				
	Лист № 2 раздела 2	В сего листов раздела 2-3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 53			
0.10	0.2023r. №KУВИ-001/2023-239080523						
ада	стровый номер	16:24:2403	1.4089				
	сведения об осуществлении госуд рагистрации сделел, права, огран необходимого в силу закона согла лица, органа: сведения обуправляющем залогог управления залогом, ссли текой д пла управления ипотекой; сведения с депожтарии, который	инвестици Изменения инвестици Изменения инвестици Изменения инвестици Изменения инвестици инвестици инвестици арственной пенны прово без сия третьего ин о договоре данные отс	**************************************	*, выдал 12.12.2019  г Закрытым рентным паевым нд". № 1209, выдан 09.12.2013  г Закрытым ронтным пасвым нд", № 9, выдан 02.05.2012  г Закрытым рентным паевым нд", № 13, выдал 12.07.2012  г Закрытым рентным паевым			
	кранение обездеиженной докумен закладной или электронной закла, ведения о висоснии изменений ил регистрационную запись об илоге	рной: и дополнений в					
	Договоры участия в долевом строит ельст		Imoratio				
	Заявленные в судебном порядке права тр		не зарегистрировано данные отсутствуют				
	Сведения о возможности предоставления персональных данных физического липа		A Marion Control of the Control of t				
	Сведения о возражении в отношении зарсгистрированного права:	данные от с	панные от сутствуют				

Лист 8

			Земельный	і участок			
			вид объекта и	эдвижимости			
	Лист № 3 раздела 2	В сего листов	раздела 2-3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 53		
0.10	0.2023r. №KУВН-001/2023-23908052	3		3	20		
Сада	стровый номер:		16:24:2403014089				
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют				
0	Сведения о невозможности госуда без личного участия правообладат представителя:		данные отсутствуют				
11							
1	Сведения о невозможности госуда перенода, прекращения, ограничен участок из земель сельскогозяйств	ии права на земельный					

#### От чёт об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 3	В сего листов раздела 3, 3	В сего разделов: 8	Всего листов отчёта: 53			
20. 10.2023г. № КУВН-001/2023-2390805						
Кадастровый номер:	16:24:240301:4089					
План (чертеж, схема) земельного участь	a					
\$6026(33)		.4030(1) .4030(1) .4030(1) .4030(1) .3353(2) .4030(1)	41.77 1776(1), :60			
Ласштаб 1:20000	Условные обсиначения:		1			



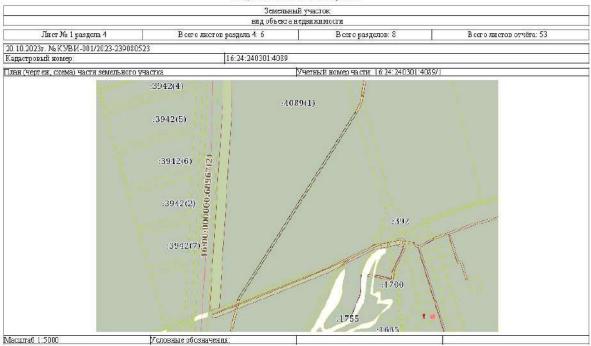
	?ememuu	й участок	Лис		
ыдобъека в нејвижимости					
Лист № 3 раздела 3	В сего листов раздела 3: 3	В сего разделов: 8	В сего листов отчета: 53		
0.10.2023г. №КУВН-001/2023-2390805	23	A:	8		
дастровый номер	16:24:240301.4089				
		v.ctrateavil.aanurt	The same of the sa		
			:3644(1)		
1		The state of the s	300-9-4-(11)		
	The second secon				
	:3940(2)	1			
No. of the last of	2040(1)	3			
4	:3940(1)	1			
	:3940(3)	A. XII	- To		
The state of the s	189		:403		
	.3940(3) (7) .3940(3) (7) .3940(3) (7)	h6:00:48.411.72	No. of		
		\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			
\$ #X		089(2)			
	:3940(4)	1 1			
		1/4			
'40(2)	2010/25				
20,21	:3940(5)		:4091		
		:4090			

Масштаб 1:7000

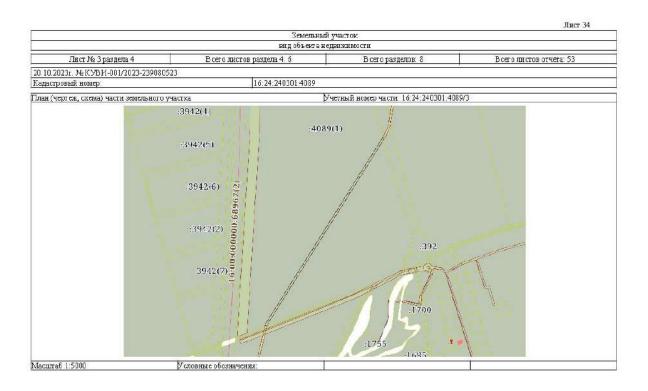
Раздел 4 Лист 32

#### Отчёт об объекте недвижимости Сведения о частях земельного участка

Условные обозначения:



Лист 33 Земельный участок вид объекта недвижимости В сего листов отчета: 53 Лист № 2 раздела 4 В сего листов раздела 4. б В сего разделов: 8 20.10.2023г. №КУВИ-001/2023-239080523 Кадастровый номер 16:24:240301:4089 Учетный номер части 16:24:240301:4089/2 План (чергеж, скема) части земельного участка 16:00:000000:1034 16 24:000000 6886/4 15.000.000.000.689670 1740(2) 4091 :3860 :4089(1) :1776(1) :60 1743 :1740(3) 3353(2) 16 24:210301;3380/1 Масштаб 1:20000 Условные обозначения:



Пист № 4 разгрета 4 В сего листов резгрета 4 б Всего разгретов 8 Всего листов отчета: 53

20 10 2023г. № КУРИ-301/2023-239080523

Кардогровый номер 16.24.2403014089

План (черг см., скома) части земольного участка

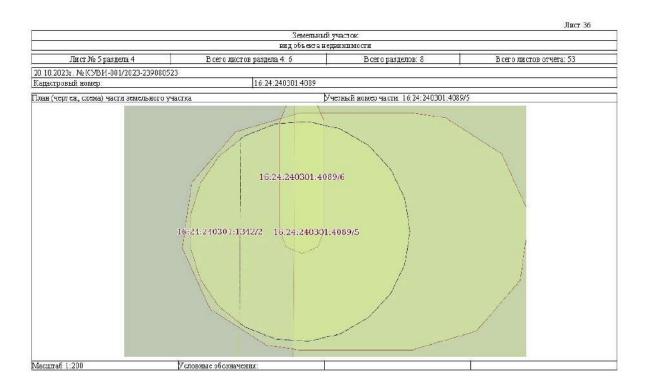
Тран (черг см., скома) части земольного участка

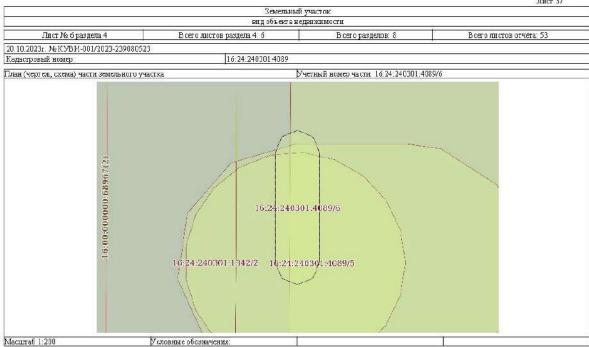
Тран (черг см., скома) части земольного участка

Тран (черг см., скома) части 16.24.240301.4089/4

Условные обозначения:

Масштаб 1:300





Раздел 4.1 Лист 38

#### Отчёт об объекте недвижимости Сведения о частях земельного участка

		Земельный		
1903 ACCUPANTS	4500	вид объекта нед	вижимосги	4
Лист № 1 раз	дела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 53
20, 10,2023г. №КУВИ-0	01/2023-239080	523	. 100 27.07	
Кадастровый номер:		16:24:240301:4089		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или с недвижимости	граничения права на объект недвижи	мости или обременения объекта
1	2	3		
16: 24: 240301:4089/1	2005	16:24-6:773		
16: 24: 240301:4089/2	34076	16:00-6:3172		
16: 24: 240301:4089/3	2005	16:24-6.914		
16: 24: 240301:4089/4	500	16:00-6:1711		
16: 24: 240301:4089/5	256	16:24-6:424		
16: 24: 240301:4089/6	51	16:24-6.1669		
		регистрации права от 10.11.2010 № 814050 выда (обременения). Отранитения устанавинаются в Федерации, утвержденными Правигельством Ро письменного согласки и присутствия представи коридическим и физическим лицам запрещается планифовку групта земперойными мезанизмами вспашки на глубину не более 0,1 мстра), б) произменье работы, которые связены обуре работ, в) производить посадку деревьев, располе удобрения, жечь пострых, устраняеть стреть бище провожить негабаритные грузы под проводами в устраняеть зегреждения и другие преимствии, д производить погрузочные, подводить робыту поса, устраняеть располеную под производить погрузочно разгрузочные, подводить пода, устраняеть располения и пода, устраняеть водологи, производить колку и засеря, прокорить с отданными иксерьми, цепьми	соответствии с Правилами окраны ли ссийской Федерации ст 09 06 1995 N : слейской Федерации ст 09 06 1995 N : слей предприятий, эксплуатирующих а) осуществямь вежого рода строит (за исключением зон песчаных барка веодить геолого-сьсмочные, поисковы- ием окажині, шурфовением, вытием нать полевые станы, содержать ског, « с, т) устраивать проезды и столини евто оздушных линий связи и линий радио устраивать причалы для столини сун отехнические, дноуглубительные и за грыбы, другик воршых животных, а те каготовку льда. Судам и другим плаву	ший и сооружений связи Российской 578. 1. В пред слах охранных зон без линии связи и линии раднофизации, слыные, монтажные и взрывные работы, нов) и землиные работы (за весключением ыс, геодежические и другие проб грунга, осуществлением верывных складировать материалы, корма и отраненорта, грасстеров и мезациямов, фикации, стреит в каналы (арыки), ров, барж и плавучни кранов, смисчерлательные работы, выделять меже в одных расстений придонными орудия чим средствам запрещается бросать

	Земельный	ממסרים הטי	Лист 39
	вид объекта нед		
Лист № 2 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 53
10.2023г. №КУВИ-001/2023-2	30080523		
дастровый номер	16:24:240301:4089		
Весь	реконструкцию линий электроп ередач, радиоста опасное воздействие на линии связи и линии рад учета проходящих подземних кабельных линий рад снос и реконструкцию зданий и мостов, осущее дорог, г де проложены кабели связи, установлен, техначеские сооружения радиорелейных станци заказчиками (застройщиками) линий и сооруже в ведении которых находятся эти лини и сооруж устращать на этих трассах временные слоя ды, с отходов, ломать замерные, сигнальные, предущ необслуживаемых усилительных и рег сверацию колодцев телефонной канализации, распредели исключением лиц, обслуживающих эти линии), технического персовала, д) самовольно подклю- пользования усилутами связи, с) ссвершать иные радиофикации (повреж дать опоры и арматуру в предметы и другое), Ресстровый номер границ- использования территории, Вид зоны по докуми герритории для ЛКС В ОПС "Москва-Уфа" на у ССВИНТЕЛ", Тапт зоны: Окранивая зона линий и вид ограничения (обременския): ограничения пр-	пофикации, ж) производить защиту и связя. 2. Юридическими физическим вную работу линий связи и линий рад- втить переустройство колмекторов, т ы столбы воздушных линий связи и ли й, кабеленые ящики и распределители ий связи, линий и сооружений радио нения, б) производить засышку трасс п с оки эммически активных веществ и едитеценые чаки и пенфонные коло неных пунктов (наземных и подземны ельных пунктов (наземных и пиний связи, п столужений связи, обрывать про з 16.24-6.773; В на объекта ресегра елу. Территориальная зона-окранная настке Республики Татарстан (РТ) Лаи сооружений связи и линий и сооруж на в сооружений связи и линий и сооруж на на состранный участок, предусмот;	подземных коммуникаций от коррозии без илицам запрещегся производить всякого цкофикации, в частности: а) производить узнелей мет рополителя и железных илий радмофикации, размащены выые коробки, без предварит ельного вынос фикации по согласованию с предприятиями юдземных кабельных линий связи, свалки произвильеных, бытовых и прочих дры; в) открывать цвери и люки к) и радморелейных станций, кабельных а текке поцклю чаться к линиям связи (за регатствуя свободному доступу к ним или и линии радмофикация в целях говреждения сооружениям связи и вода, набрасывать на них посторонние аниц: Зона с особъяму стотовиями зона с особьми условиями использования пшевский муниципальный район ООС "СЦ! свий радмофикации, Номер: 16.24.2.2 ренные статьей 56 Земельного кодекса
	Российской Федерации; Срек действия: не устаюжранной зоны объекта элетросствого коэмист гехнологическому и атомному на дзору (Ростехн Российской Федерации № 160 от 24.02 2009 г. "О особых условий использования земельных участ осуществиять любые действия, которые могут н привести к их повреждению или уничтож снию, физических им ю пидических лиц, а также повл	а от 05.10.2022 № 4410 выдан: Федер адзор); Содержание ограничения (обр порядке установления охранных зен- ков, расположенных в границах таки арушить безоласную работу объектов и (или) повлечь причинские вреда жи	альная служба по экологическому, оменения): Постановлением Гравительств объектов электросетевого хозяйства и х зон". В охранных зонах запрещается в электросетевого хозяйства, в том числе зялк здоровью граждан и имуществу

Лист 40

	Земельный		
	вид объекта нед	рижимости	
Лист № 3 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1; 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 53
20.10.2023г. №КУВИ-001/2023-23	9080523		÷
Кадастровый номер:	16:24:240301:4089		
Весь	а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи, б) размеща с требованиями нормативно-технических дскум козяйства, а также провоцить любые работы и в электросетевого хозяйства, без создания необхо огороженной территории и помещениях распред устройств и подстанций, производить переключ распространяется на работных и распределите охранных зокак кабельных линий электроперед сбрасывать тяжести массой свыще 5 тонн, произ материалов (в охранных зона и подстанки кабел объекта реестра границ. Зона с особыми услови. Сохуры, Тил зоны Охранных эле инженерных вид ограничения пресейсий ской Федерации; Срок действия: не устат	пь любые объекты и предметы (матери сетов проходов и подъездов для досту озводить сооружения, кот орые могут и димых для такого доступа проходов и сения и подключения в электрических ненисм разрешенных в установленно заных устройств, подстанций, воздуп заных устройств, подстанций, воздуп заных дегу объект до прозмер заних и прамещать сватил, д) производ водить сброс и слив едких и коррозис выми использования территории, Вид з коммуникаций, Номер. 1 зав на земельный участок, предусмотр зана земельный участок, предусмотр	алы) в пределак созданных в состветствии предятствовать доступу к объектам подъездов, в) вакодиться в пределак открывать двери и люге распределактельных сетях (указанное требование не м порядке работ), разводить от снь в ных линий электропередачи, а также в ить работы ударными межанизмами, онных веществ и горюче-смазочных ровый номер границы. 16,00-6 3172, Вид оны по документу. ВКЛ 10 кВ ф.12 РП менные статьей 56 Земельного кодекса
	госких ких Федерация, с рок деактия. Не уста- приказо дромной территории аэропрова Казавь- Содержание ограничения (обременения): Запрек может влиять на безопасность полетов воздугии, грании; Зона с особъями условиями использован герритории Международного еэропорта «Казав	от 1603.2020 № 296-п выдан. Федерал цается размещать опасные производсі ых судов., Реестровый номер границы ия территории, Вид зоны по документ	льное агентство воздушного транспорта, гвенные объекты, функционирование которь г.: 16:00-6:4171, Вид объекта реестра гу: Пятая подзона Приазродромной
Весь	вид ограничения (обременения), ограничения преосийской Федерации; Срок действия: не устапривзродромной территории азродрома Казань-Содержание ограничения (обременения): Запрептиц.; Ресстровый номер границы: 16.00-64172 герритории; В ид зены по документу: Шестая по зены: Охранная зона гранипота	новлен, реквизиты документа-основан от 1603.2020 № 296-и выдан. Федераг цается размещать объекты, способств Вид объекта реестра границ: Зона с о	ия: примаз об установлении выосаг ситство воздушного транспорта; ующие привлечению и массовому скоплени собыми условиями использования
Вссь	вид ограничения (обременения): ограничения пр Российской Федерации; Срок действия: не устан		

	Земельный :	участок	
	вид объекта нер	вижимости	
Лист № 4 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 53
10.2023г. №КУВИ-001/2023-23	9080523		3
дастровый номер	16:24:240301:4089		
	привэродромной территории аэродрома Казань с Содержание ограничения (обременения). В гран устанавливаются в зависимости от расположени 16.00-6 4166. Вид объекта ресстра границ. Зона Приязродромная территория Международного а	ицах приазродромной территории уст я объекта и земельных участков в под с особыми условиями использования	анавливаются 7 подзон. Ограничения цзонах., Реестровый номер границы: территории, Вид зоны по документу.
Весь	зи д ограничения (обременения), ограничения пр Российской Федерации, Срок действия: не устан- привэродромной территории азгропрома Казань с Сопержание ограничения (обременения). Запрес- средств и систем обслуживания воздушного дви воздушного движения и расположенных вне пер- грании; Зона с особъями условизми использован, территории Международного вэропорта «Казана»	овлен, реквизиты докуменга-основан ит 1603 2020 № 296-и выдан. Федеран дается размещать объекты, создающи жения, навигации, посации и связи, п вой подзоны, Ресстровый номер гран ия территории, Бид зоны по документ	ия, приказ об установлении пьноват ентство воздушного транспорта; не помеки в работе наземных объектов редназначенных для организации ищы: 16:00-6 4170, Вид объекта реесгра гу. Чегвергая подзова Приазродоюной
Весь	вид ограничения (обременения), ограничения пр- Российской Федерации, Срок действа: не устав- росии прации права от 17.07. 2009 № 266656 выда (обременения). Ограничения устанавливного в  Федерации, утвержденными Правигельством Ро- письменного согласки и присутствия представии  ворищическими и физическим лидам запрещается:  планифовку грунта землеройнения межани момои  вспашки на глубину не бомее 0,3 метра), 5) прои  измекательские работы, которые связены с буре  работ, в) производить посадку деревьев, растоме  удобрения, жеть костры, устраивать стретьбище  провозить негабаритные грузы пои проводами в  устраивать заграждения и другие предитетвик, ра  производить погрузечно-разгрузочные, подводы  рыбопромысловые участки, производить добыт  рыбопромысловые участки, производить кольку и  рабоп, устраимать водопои, производить в  рыбопромысловые участки, производить в  рыбопромысловые участки, производить в  рыбопромысловые участки, производить в  рыбопромысловые участки, производить в  рабоп,  рабоп,  рабоп,  рабоп,  рабопромысловые участки, производить в  рабоп,  рабоп,  рабоп,  рабоп,  рабоп,  рабопромысловые  расстания  рабоп,  рабоп,  рабопромысловые  расстания  рабоп,  рабоп,  рабоп,  расстания  расст	овлен, реквизиты докуменга-основан и. Управление Росрестра по Республ соответствии с Правилами охраны ле ссийской федерации от 09 06 1995 Г. не предприятий, эксплуатирующия а) осуществлять всякого рода строит (ка исключениям эк исстанки барка зводить геолого-съедочные, поисков исключениям эксписнованием, взятисм, пать полевые станы, содержать ског, студущных линий связи и линий рацио у устраивать причаты для столики ер отскические, дноуглубительные и з грабы, других водных животных, а т грабы, других водных животных, а т грабы других водных с грабы грабы гр	ия. свидетельство о государст венной шис Тагарстан, Софсржание отраничених яний и сооружений связи Российской 578. 1. В предсиах охранных зон без к линии связи и линии радиофикации, стывые, момтажные и взрывные работы, нов) и эсколивно работ и (за исключением ыс, геодезическое и другие и проб грунга, осуществлением взрывных складировать материалы, корма и отрансторта, трастеров и меженизмов, фикации, стрешть каналы (арыки), дов, барж и плавучих кранов, смисчерлательные работы, выделять васке в одных растений придонными оружия

	Земельный у	reaction:	
	вид объекта нед	вижимости	4
Лист № 5 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1; 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 53
0.10.2023г. №КУВИ-001/2023-23	9080523		3
адастровый номер	16:24:240301:4089		
Вссь	якоря, проходить с огданными якорями, цепами, реконструкцию линий электропередач, радиоста опасное воздействие на линии связи и линии рад учета проходящих подземных кабельных линий род рода действия, которые могут варушить нодажал снос и реконструкцию зданий и мостов, ссупенторог, гре проложены кабели связи, установлени технические сооружения радиорелейных станци заказчиками (застройщиками) линий и сооруже в ведении которых находится эти лини и сооруже в ведении которых находится эти лини и сооружения ределативные, предупр необслуживаемых усилительных и регенерацию колорце в телефонной какализации, распределат исключением лиц, оболуживающих эти линии), гежнического персонала, д) самовольно поправоч пользования услугами связи, е) совершать иные радиофикации (повреждать опоры и арматуру в предметы и другое). Реестровый номер границы использования территории, Вид зоны по докумет срритории дри ЛКС ВОЛС "Москва-Уфа" на уч"В ЫМПЕЛКОМ", Тип зоны: Охранная зона лин выд ограничения (обременения): ограничения предосийской Федерации, Срок действия: не установленные суронномоченным Прависельство установленные уполномоченным Прависельство установленные уполномоченным Прависельство на территории вот герритории Веш мот одихоб ресчета максимально допустимой вы 16:00-6:4169, Вид объекта реестра границ: Зона 16:00-6:4169, Вид объекта ре	нций и других объектов, излучающия изофикации; ж) производить зациту п связя, 2. Ю ридическим и физическим везяя, 2. Ю ридическим и физическим везяя и линий рад вить переустройство компекторов, ту готобы воздущных линий связи и ли й, кабельные жщикои и распределитель ий связи, линий и сооружений радиос ения, б) производить засышку трасс п ски жимически эктивых веществ и с едительные знаки и телефонные коло, ных пунктов (наземных и подземных стыных шкафов и кабельных лициков, готораживать трассы линий связи, пу аться к абонентской телефонной лин действия, которые могут причикить о злушных линий связи, обрывать пров г. 16.24-6.914, В ид объекта реестра гра из сторужений связи и линий и соор ав на земствыей участок, предусмогр овлен, режизиты докумена- съснован ит 16.03 2020 № 296-п выдат- съснован ит 16.03 2020 № 296-п выдат- съснован и 16.03 2020 № 296-п выдат- съснован и посийской федерации федеральна- счина отраничения строит слъства по в стина обраснова в границах третьей пор стина обраснова по стание обраснова пределения стание обраснова по стание обраснова пределения стание обраснова пределения стание обраснова правения стание обраснова правения стание обраснова пределения стание обраснова по стание обрасные обраснова правения стание обрасные обрасные стание обрасные обрасные стание обрасные обрасные стание обрасные обрасные стание обрасные	сэлектромагнитную энергию и оказывают оджемных коммуникаций от коррозии без слицам запрещегся производить всяко- концам запрещегся производить всяко- конфикации, в частности. а) производить уннелей мет рополитена и железных ний радиофикации, размещены яных коробки, без предвариг слают о выно фикации по согласованию с предприятиям срасмных кабельных линий связи, закаж промышленных, бытовых и прочис диды, в) открывать двери и люки () и радиофелейных станций, кабельных дред токум свободному доступу к ним им и линии радиофикации в целях совреждения сооружениям связи (за репятствум свободному доступу к ним им и линии радиофикации в целях повреждения сооружениям связи и коре, набральнать на ихи посторение аниц: Зона с особыми условиями зона с тостововами условиями зона с тостововами зона с тостововами зона с тостововами зона с тостововами зона с тостововами зона с тостововами зона с тостовами зона с тостовами зон

Hucr 43

	Земельный	участок	
	вид объекта и е,	цвижимости	0.9
Лист № б раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1; 8	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 53
. 10.2023г. №КУВИ-001/2023-:	239080523		25
адастровый номер:	16:24:240301 4089		
	Третья подзона Приаэродромной территории М	еждународного аэропорта «Казань», 1	Гип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения преосийской Федерации, Срок действил не уста охрани ой зонь объекта электросственого хозяйствил особых условий использования земельных учас осуществиять любые действия, когорые могут с привести к их повреждению или уничтожению, физических или орварических лиц, а также повы а) вабрасывать на провода и опоры возрушных линий электропередачи, б) размеща с гребованиями нормативно-технических дскум хозяйства, а также проводить любые работы и в электросственог хозяйства, без создания необхо огороженной территории и помещениях распределато хозяйстви, променьих выположенной территории и помещениях распределать охранных зонах кабелымых линий электроперед сбрасывать гижсеги массой свыше 5 г онг, променя объекта ресектра границ. Зона с особыми услови объекта ресектра границ. Зона с особыми услови объекта ресектра границ. Зона с особыми условить вид ограничения (обременских), ограничения повыше 5 гона от объекта ресектра границ. Зона с особыми услови с охуры, Тип зоны: Охранная зона имженерных вид ограничения (обременских), ограничения п	новлен, реквизиты документа-основан- гва от 30.07. 2021 № 2047 выдан Феце ва дзор), Содержание ограничения (обра- оградие установления охранивых эсн- тков, расположенных в границах таки- варушить безоласную работу объект ов- на (шой) повлечь причинение вреда жи- всть ван есение экологического ущерба- диний электропередачи посторонние с- полной электропередачи посторонние с- полной электропередачи, кот срые могут- димых для такого доступа проходов и принтельных устройств и подстанций, нения и подключения в электрических инскиса разрешенных в устанций, воздуп вания, т) размещать сванки, д) производ зводить сбрес и слев едких и коррози- вьных дляний электропередачи)., Ресст жим использования геррит ории; В ид з коммуникаций, Номер. 1	им, решение о согласовании границ ральная служба по экологическому, оеменения). Постановлением Правительств: объектов электросстевого хозяйства, в том числе эзис, зоровью граждан и муществу а и возникновение пожаров, в том числе заи, здоровью граждан и муществу а и возникновение пожаров, в том числе предметы, а также подниматься на опоры изамы) в пределах созданных в соответствии уга к объектам электросстевого предвительной в подъектам электросстевого предвительных в изами в репределах соткрывать дреди и людь распределах соткрывать дреди и людь распределах соткрывать дреди и людь и распределах соткрывать дреди и людь распределах тоткрывать дреди и людь распределах соткрывать дреди и людь пость в иных линий электропередачи, а также в игъ работы ударными мезанизмами, онных веществ и горкоче-съязочных ровый номер границы. 16.00-6 1711; В ид оны по документу: ВЛ 10 кВ ф.5 РП
J. Company	Российской Федерации, Срок действия: не устаюхранной хоны объекта электросстевого хозяйся технологическому и атомному на двору (Ростеха Российской Федерации №160 от 24.02 2009 г. "С	новлен, реквизиты документа-основан гва от 30.07.2021 № 2045 выдан. Федс кадзор), Содержание ограничения (обр порядке установления охраниых зон	ии, решение о согласовании границ ральная служба по экологическому, ременения). Постановлением Правительств объектов электросегевого козяйства и
L	особых условий использования земельных учас	гков, расположенных в границах таки	х зон". В охранных зонах запрещается

Heron 44

	Земельный у	reaction:	
	вид объекта нер	вижимости	9
Лист № 7 раздела 4.1 Всего листов раздела 4.1: 8 Всего разделов: 8 Всего листов			
0.10.2023r. №КУВИ-001/2023-2	39080523		
здастровый номер	16:24:240301:4089		
Веоь	привести к их повреждению или уничтожению.  физических или ю ридических лиц, а также повл а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи, б) размещат с требованиями нормативно-технических дскум козяйства, а также проводать любые работы и в электросетевого хозяйства, без создания необхо, огороженной территории и помещениях распрер устройств и подстанций, производить переключ распространяется на работников, занятых выпол пределых охранных зон вводных и распределите охранных зонах кабельных линий электроперед брасывать глжести массой свыше 5 г юни, произ материалов (в охранных зонах подземных кабел объекта ресстра границ. Зона с особыми условых зоны. Охранияя зона инженерных коммуникаци, вид ограничения (обреженения), ограничения пр	ечь ван есение экологического ущерба иний электропередачи посторонные с ь любые объекты и предметы (матери ентов проходов и подъездов для досту заводить сооружения, которые могут и димых для такого доступа проходов и ецитетьных устройств и подстанций, сния и подключения в электрических нением разрешенных в установлению иных устройств, подстанций, воздуп неи, г) размещать свапки, д) производ водить сброс и слив едких и коррозис- вных даний электропередачи). Реестр дви использования герритории, Вид э- й, Номер. 1	а и возникновение пожаров, в том числе: предметы, а также подниматься на опоры являн) в пределах созданных в соответствии уда к объектам электросетевого предметствовать доступу к объектам подвездов, в) находиться в предслах открывать дреди и люси распределах открывать дреди и люси распределах сетах (ухазанное требование не м порадия работ), разводить отонь в цных линий электропередачи, а также в ить работы ударными механизмами, энных веществ и горюче-смазочных оным веществ и горюче-смазочных оным документу. СТП - 6867, Тип
Jets	выд от разы теслих согреженским, и разы тесли российской федерации; Срок действия не устагохранной зоны объекта электросетевого хозайст гезнологическому и а томному на дхору (Ростежности ской объекта электросетевого словаеми з семельных участ осуществиять любые действия, когорые могут на привести к их повреждению или уничетоженное, физических или оридических или, а также повя а) набрасывать на провода и опоры воздушных и воздушных илинами норматильно-тесли и стребованиями норматильно-тесли ческих дскум козяйства, а также проводить любые работы и в	овлен, реквизиты документа - основан ва от 30.07. 2021 № 2046 выдан. Феде адхор); Содержание ограничения (обр порядке установиения охранных зен ков, расположенных в границах такия арушить безопасную работу объект ов аг (киж) повисчь причитение вреда эж ечь нан есение экологического ущерба иний электропередачи посторенние с ь экобые объекты и предметы (матери ентов проходов и подвездов дии досту	ия, решение о согласовании границ развыя снужба по экологи ческому, оменения): По становлением Правительств объектов электросетевого козяйства и к зоя". В озранных зонах запрещается электросетевого козяйства, в том числе эти, здоровью граждан и шмуществу а и возникновение пожаров, в том числе: гредметы, а также подниматься на опоры альн) в прецелах созданных в соответствии ула к объектам электросетевого

	Земельный	участок				
	видобъекта нед	ренжимости	-9			
Лист № 8 раздела 4.1	ма 4.1 В сего листов раздела 4.1; 8 Всего разделов: 8 Всего листов отчета: 53					
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-239	080523	2	28			
Кадастровый номер	16:24:240301 4089					
	огороженной терригории и помещених распре; устройств и подстанций, производить переклое распространяется на работников, занитых вышо, пределах охранных зон вводных и распределите охранных зонах кабельных линий электроп еред сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, произ материалов (в охранных зонах подземных кабел объекта реестра границ. Зона с особыми услови, 6367, Тип зоны: Охранная зона неженерных ков	ения и подключения в электрических инением разрешенных в установленно зимых устройств, подстанций, воздуш ачи, г) размещать сваики, д) производ зводить сбрес и слив едких и коррози выных линий электропередачи); Ресет ями использования геррит ории, Вид з ями использования геррит ории, Вид з	сетях (указанное требование не им порящие работ), разводит в отонь в цных линий электропереда чи, а также в цить работы ударными механизмыми, онных веществ и горюче-смазочных ровый номер границы. 16:24-6:1669, Вид			

Отчёт сформирован Контур Ресстро согласно записам из ЕГРН, восит справочный характер и не является официальной выпиской Стчёт об объекте недвижимости

# Сведения с характеристиках объекта недвижимости

			Раздел 1 Лист 1	
	Земельны	й участок		
	вид объекта и	едвижимосги		
Лист № 1 раздела 1 В сего лист	ов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23	
20.10.2023г. № К.УВИ-001/2023-239080640	W - 2-1			
Кадастровый номер	16:24:2403014090			
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301			
Дата при своения кадастрового номера:	19.10.2023			
Ран ее присвоенный государственный учетный номер:	данные от сутствуют			
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельско поселение, деревня Обухово			
Площадь:	296936 +/- 191			
Кадастровая стоимость, руб.:	37137785.52			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:240301:3937			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	для жилипиного строительства			
Свецения о кадастровом инженере	Гатия Роберт Рацигович, 150-728-446 58, 27, 09, 2023, СРО КИ Ассоциация кацастровых инженеров "Поволика", образованием 3 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16: 24: 24:0301:3937, 1094-23, 2023-09-27			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные от сутствуют			

	Земельн	ый участок	
	вид объекта	недвижимости	*
Лист № 2 раздела 1 В сего листов	раздела 1:4	В сего разделов: 8	В сего листов отчета: 23
20. 10.2023r. № KУВИ-001/2023-239080640			
Кадастровый номер	16:24:240301 4090		
Свецения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зопы с особыми условнями использования территории, герритории объекта культурного наследия, публичного сервитута.	199.08.2021, ограните опасные производствые судев, 1, аэропорта «Казаны» наименование ОГВ расположен в грани и пользования законожен в грани образования в пользования в пользования в пользования законожен в граните по праводения и подвоты, в подветельством Роправоромом и каказань», тип. Охра	ение использования земельного участка веньые объекты, функционирование их зициализенование. Пятая подзова Приза утит. Охранияя зона транспорта, дата р ОМСУ: федерать ное а тектоть воздуищ цах зоны с ресстровым номером 16:00-6 льного участка в предстах зоны. В гран подзонах. видикамизенование. Приза; в подзонах. видикамизенование. Приза; утит. Охрания зона транспорта, дата р ОМСУ: федератьное сгентство воздуищ цах зоны с ресстровым помером 16:00-6 заного участка в предстах зоны. Запрец своему скопленно птиц, видикаменова дворопорта «Кажны», тип. Эка дворопорта «Кажны», тип. Охра создающие поиски в работе наземных им, навигации, посации и связи, предказ иженных ене первой подзоны, видиками иженных ене первой подзоны, видиками участок полностью расположен в ре- ц. отраничение и спользования земельног двоста кот орых превыше отрансножен решении: 296-п, наименование ОТВ /ОМС ый участок полностью расположен в ре- д. отраничение и спользования экмельног вывоста кот орых превышего ограничень соотносной федеральным орга- ронской федерация органичень соотносной расстата мексимольно допустами ен ование. Третья подгона Призгропроми нама зона нама спользание нама спользание нама спользание нама нама нама нама нама нама нама нама	идах привородомом ой территории в жансимости от расположения объекта и водромная территория Международного спения: 16.03.2020, номер решения: 296-гг, ное о гранепорта Земетыній участок полност 14.17.2 от 09.08.2021, ограничение деста размещна в объестью, способствующие виная зона транспорта, дета решения 75. Федеранное ат ент ство возуушного виная: зона транспорта, дета решения 75. Федеранное ат ент ство возуушного виная: зона транспорта, дета решения 75. Федеранное ат ент ство возуушного о участка в предваж зоны: Запреще его объектов средств и систем обслуживания начениях два организация возуушного еницах зоны с реестровым номером 16.00- о участка в пределах зоны: Запрещесто вницах зоны с реестровым номером 16.00- о участка в пределах зоны: Запрещестоя нем исполнительной власти при установлени енистьства по высого спределяется ой высоты объектов в границах третьей ной терригории Международного аэропорта
Свецения о том, что земельный участок полностью расположен границах зоны с особыми условиями использования герпитории, герритории объекта культурного наследия, кубличного сервитута.	гранспорта, дата ре агентство воздушно		п, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное

Лист 3

		Земельный у	9ac7 OK	Лист 3	
		вид объекта недр	NIXIMO CTH		
Лист № 3 раздела 1	В сего листов	раздела 1: 4	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23	
20.10.2023r. № KУВИ-001/2023-2390806	i40			<b>*</b>	
Кадастровый номер		16:24:2403014090			
Свецения о том, что земельный участок особой экономической ээны, территории социально-экономического развития, эо развития в Российской Федерации, игор	ны герэжающего ны герэнториального	данные от сутствуют			
Свецения о том, что земельный участок особо охраняемой природной герритори лесиичеств:		данные от сутствуют			
Сведения о результатах проведения госу земельного надзора:	удар ственног о	данные от сутствуют			
Сведения о расположении земельного участ на в границах территории, в отношении кот срой утвержден проект межевания территории:		данные от сутствуют			
Условный номер земельного участка:		данные от сутствуют			
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предославление в соответствии с заключатим эконом рателе стом исполнительным органом государственным органом высти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собтвенности экмольного о участка для строительства нажимого дома социального и спользования или важимого дома коммерческого использования или важимого дома коммерческого использования или		данные от сутствуют			
Свецения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изытии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта нефрикимости для госупаютвенных или мучанициальных изука.		Market and Francisco			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или эсмельного участка, государственная собственность на которые не разграмичена:		ик данные от сутствуют е			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные от сутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости	T.	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		участков) с кадастровых		вом земельного участка (земельных ): 16:24:240301:396, 16:24:240301:382, обременениях данного объекта, не	

		Земельні	ни участок		
вид объекта недвижимости					
Лист № 4 раздела 1	4 раздела 1 В сего листов раздела 1. 4		В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23	
.10.2023г. №КУВИ-001/2023-239	080640			X	
дастровый номер		16:24:240301:4090			
		ограничения (обрем Земельного кодекса документа-основаны выдан. Управление! ограничения прав на Российской Федерац установлении приаз Федеральное агентс на земельный участ действия: с 19.10.20 герритория аэродоо гранспорта, вид огра предуслютренные ст 19.10.2013, режвизи аэродрома Казань от ограничения (обрем Земельного кодекса документа-основани 16.03.2020 № 296-и (обременения) огра кодекса Российской свидетельство о гос Росресстра по Респу земельный участок, действия: с 19.10.20 действия: с 19.10.20	енения) ограничения прав на земельны Российской Федерации, срох действия, и, свидетельство о государственной рет Росресстра по Республике Татарстан, ви а земельный участок, предусмотренные ции, срок действия: с 19.10.2023, ревеня породомной территории аэродрома Каза- тво возрушного транспорта, вид отрани- ок, предусмотренные статьей 56 Земелы 23, ревеняты документа-основания, по их Казань от 16.01.2020 № 296-т выдан, аничения (обременения), ограничения п гатьей 56 Земельного кодекса Российско гатьей 56 Земельного кодекса Российско гатьей 56 Земельного кодекса Российско гатьей 56 Земельного кодекса Российско гатьей 56 Земельного кодекса Российско и документа-основания, приказ об уста и приказ об установлении правэродром выдан. Федерации, срок действия с веденции, срок действия с 19.10.2023 федерации, срок действия с 19.10.2023 узарственной регистрации права от 17.0 блике Татарстан вид ограничения (обр-	истрации права от 10.11.2010 № 814050 щ ограничения (обременения) статьей 56 Земельного кодекса иты документа-основания: приказ об вь от 16.03 2020 № 296-и выдан. нения (обременения). ограничения прав ного кодекса Российской Федерации, срок изваз об установлении приазродромной Федеральное агентство воздушного рав на земельный участок, й Федерации, срок действия: с новлении приазродромной территории неагентство воздушного тран спорта, вид й участок, предусмотренные статьей 56 с 19.10.2023, режизиты мной территории аэродрома Казань от ото транспорта вид ограничения срусмотренные статьей 56 Земельного в, реквизиты документа-основания: 7.2009 № 266656 выдан. Управление сменения): ограничения прав на о кодскога Российской Федерации; срок изваз об установлении правародромной	

#### Раздел 2 Лист 5

#### От чёт об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

						й участок		
					видобъектан	едвижимости	NO.	
	Лi	ист № 1 раздела 2	В сего листов	разде.	na 2 3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23	
20.10	.2023r.	NeKYBH-001/2023-239080	0640					
Сада	стровый	і номер:	33333	16:24	:240301:4090			
- 24		*	3.					
ĺ		ообладагель (правооблада:		1.1		тный паевой инвестиционный фонд "Т	ÞБ-Рентный инвестиционный фонд"	
	персо	зния о возможности предо нальных данных физическ	ого лица:	1.1.1	данные отсут	2000 D-00		
2				2.1		я собственность 4090-16/130/2023-1 57:36		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сцепки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:				1 games or syroteyor			
4			ие объекта недвижимости:	*				
	4.1			Доверительное управление				
		дата государственной регистрации:		19.10.2023 08.57:36				
		номер государственной регистрации:		16:24:240301:4090-16/130/2023-2				
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.07. 2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024				
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"Инвестиционный фонд", ИНН: <i>77</i> 07423596				
				данные отсутствуют				
		лицам персональных данных физического лица						
		о снование го сударственной регистрации:		Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым рентным пасвым инжестиционным фондом "ТФБ Рентный инжестиционный фонд", выдан 29.02.2016 Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009.				
				Изменения и дополнения №13 в правила доверит ельного управления Закрыпым ренгным паевым инжестиционным фондом 'ТФБ-Рентный инжестиционный фонд', выдан 27, 08, 2019				
				Изме	нения и дополне	ения №12 в правила доверит ельного упр	равления, вы дан 16 04 2019,	
				Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018, .				

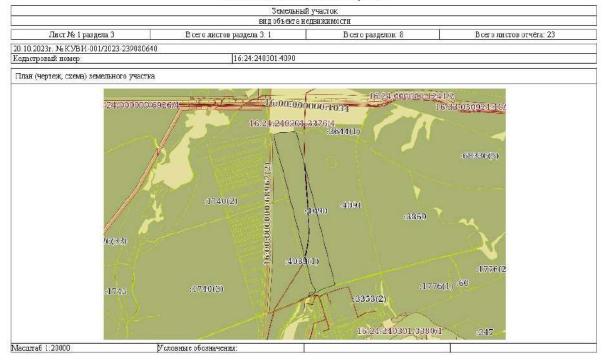
Hucr 6

			Земельны	й участок			
			вид объекта в	едвижимости			
	Лист № 2 раздела 2	В сего листов	раздела 2/3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23		
. 10	0.2023r. № KУВИ-001/2023-2390806	i40		10	0		
ада	стровый номер	2000	16:24:240301:4090				
	сведенкя об осуществлени рагистрации сделел, праве необходимого в силу заколица, органа; сведения об управляющем управления залогом, сели для управления залогом, сели для управления опотежей; сведения о дето житарию, к хранение обездемжениюй закладной или электронно ведения о высожнии измена	и госупарственной , ограничении прева без на согласии третьего изалогом и с договоре текой договор зеключен воторый осущест вияет сокрайментарной й закладиой:	инвестиционным фо Изменения и дополн инвестиционным фо Изменения и дополн инвестиционным фо инвестиционным фо		.№ *, выдан 12.12.2019  ния Закрытым рентным паевым фонд", № 1209, выдан 09.12.2013  ния Закрытым рентным паевым фонд", № 9, выдан 02.05.2012  ния Закрытым рентным паевым фонд", № 13, выдан 12.07.2012		
	регистрационную запись о	б ипотеке:					
	Договоры участия в долевом стро		не зарегистрировано				
	Заявленные в судебном порядке г		данные от сутствуют				
	Сведения о возможности предост персональных данных физическо		пранные отсутствуют				
	Сведения о возражении в отноше зарегистрированного права:	нии	данные отсутствуют				

			Земельный	й участок	
			вид объекта и	едвижимости	w.
	Лист № 3 раздела 2	В сего листов	раздела 2-3	В сего разделов: 8	В сего листов отчета: 23
20.10	0.2023г. №КУВИ-001/2023-239080640			2	**
Када	стровый номер		16:24:240301.4090		
9	Сведения о наличии решения об изъя недвижимости для государственных и нужд:		данные от сутствуют		
10	Сведения о невозможности государст без личного участия правообладагеля представителя:		данные отсутствуют		
11	Правопригазания и сведения о налич не рассмотренных заявлений о прозе государственной регистрации права ( превращения права), ограничения про объемта недважимости, сделих в отне недвижимости.	дении перехода, ава или обременени.			
11	Сведения о невозможности государст перенода, прекращения, ограничения участок из земель сельскохозяйствен	права на земельный			

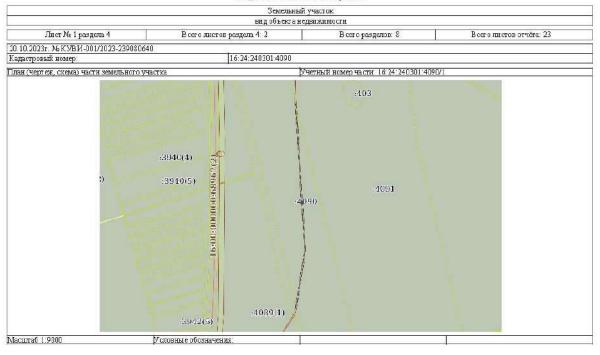
Раздел 3 Лист 8

#### Отчёт об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка



Раздел 4 Лист 15

#### От чёт об объекте недвижимости Сведения о частях земельного участка



JIMCT 16

	Земелы	ый участок	
	вид объекта	недвижимости	
Лист № 2 раздела 4	В сего листов раздела 4/2	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23
0. 10.2023г. № КУВИ-001/2023-2390806			
Кадастровый номер:	16:24:240301 4090		
Ілан (чертеж, скема) части земельного у	астка	Учетный номер части 16:24:240301:409	0/2
		403	The same of the sa
	:3940(4)	.409 <b>1</b>	

Раздел 4.1 Лист 17

### От чёт об объекте недвижимости Све дения о частяк земельного участка

Условные обозначения:

Масштаб 1:9000

		оведавно шегихон	r-trovere natembroses					
		Земельный у						
		вид объекта нед	вижимости	10.000 10.				
Лист № 1 раздела 4.1 В сего дистов раздела 4.1: 5 Всего разделов: 8 Всего дистов отчёта: 23								
20, 10, 2023г. №КУВИ-	001/2023-239080	0640	5	345				
Кадастровый номер:		16:24:240301:4090						
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	i.	Ĭ <b>-</b>		v popular i voga pomo popular i popu				
Учегный номер части	- CCC20705-AMT624043007	ощадь, м2 Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости						
1	2	3						
16: 24: 240301:4090/1	3329	16:24-6:773						
16:24:240301:4090/2	3329	16:24-6:914						
		регистрации права от 10.11.2010 № 814450 выда (обременения). Ограничения устанавливаются в Федерации, утвержденными Правит слъством Ро- письменного согласия и присутствия представии юря прческим и физическим лицам запрещается: планировку грунга землеройными межанизмами вспацики на глубину не более 0,3 метра), б) прои изыскательские работы, которые связаны с буре работ, в) производить посадку деревьев, растоме удобрения, жеть костры, усстраниеть стретьбице провожить негабаритные грузы под проведами в устраниать загреждения и другие преплествия, и производить погрузочно-разгрузочные, подводн рыбопромысловые участки, производить добыту	соответствии с Правилами охраны де ссийской Федерации ст 09 06 1995 IV селей предприятий, эксплуатирующих са) осуществлять вежого рода строит (за исключением зои песчаных барка кверди в геолого-съемочные, поискова имем скожим; шурфованием, вэлтием атать полевые станы, содержать ског, с, г) устранвать проезды и столики свя осущных плинй связи и шиий радио у устранвать причалы для столики сву то-технические, дноуглубительные и з у рыбы, другим водилих живетных, с те	пий и сооружений связи Российской 578. 1. В предсиях окранных зон без с линии связи и линии радиофикации, спъные, монтажные и взрывные работы, нов) и земляные работы (за неключением ыс, гоорежические и другие и проб грунга, осуществлением върывных складировать материалы, корма и отранспорта, гракторов и межанизмов, фикации, стрешть каналы (арыжи), дов, барж и плавучих кренов, смлечерлательные работы, выделять акже в одных раслений придопными орудиям				
		лова, устранвать водопои, производить колку и и люря, прокодить с отданными якорями, цепими реконструкцию линий электропередач, радиоста опасное в оздействие на линии связи и линии рад учета проходищих подземных кабельных линий рода действия, которые могут парушить нормал	, лотами, волокушами и тралами, е) пр нций и других объскгов, излучающия двофимации; ж) производить защигу п связи. 2. Юридическим и физическим	роизводить строительство и кэлсктромагнитную энсргию и оказывающи годземных коммуникаций от коррозии без илицам запрещеется производить всякого				

		Земельны	й участок	
		вид объекта в	недвижимости	- 28
Лист № 2 ра	здела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 13
20.10.2023г. №КУВИ-	-001/2023-239	080640	**	
Кадастровый номер		16:24:240301 4090		
		снос и реконструкцию зданий и мостов, осущ дорог, где проложены кабели связи, установл гезначеские сооружения радпорелейных стан заказчиками (застройщивами) линий и сооружерных радпорелейных стан заказчиками (застройщивами) линий и сооружерных радпорелейных и сооружерных радпорелейных и сооружерных радпорелейных преденение складь отходов, ломать замерные, сигнальные предеколодде телефонной канализации, распреденизможением лиц, обслуживающих эти линии гезнического персовала, д) самовольно подклатичности пользования услугами связи, с) совершать инрадиофикации (повреждать опоры и арматуру предметы и другое), Ресстровый и можер грани исслежать и другое), Ресстровый и омер грани гериогории для ЛКС В ОЛС "Москва-Уфа" ка СОВИНТЕЛ", Тип зоны. Охранная зона лини	ены столбы воздушных линий связи и л ций, кабельные яприхи и распределите и кений связи, линий и сооружений радко- ужения, б) произворить засышку трасс- и, стоки химически активных веществ и предитальные знаки и телефонные кол- и онных пунктов (наземных и подземны- инельных шкафов и кабельных жирков- и, г) огораживать трассы линий связи, и во чаться к абонентской телефонной ли- вые действия, которые могу причинить у воздушных линий связи, обрывать про- щы. 16.24-6.773; В ид объекта реестра г- менту. Терригориальная зона-окрания- участке Республики Татарссан (FT) Ла й и сооружений связи и линий и сооруж	пиний радиофикации, размещены  пыные коробки, без предвариг ельного выноса  фикации по согласованию с предприятиями,  подземных кабельных линий связк,  свалки промышленных, бытовых и прочих  одцы, в) открывать двери и люки  ко) к радиорелейных станций, кабельных  в, а также подключаться к линиям связи (за  препятствуя свободному доступу к ним  ким и линии радиофикации в целях  повреждения сооружениям связи и  вода, набрасывать на них посторонние  раниц: Зона с особыми условиями  изова с особыми  условиями  изова особыми  условиями  изова особыми  условиями  изова особыми  условиями  изова особыми  условиями  условиям
	Весь	может влиять на безопасность полегов воздуп границ: Зона с особыми условиями использов герритории Международного еэропорта «Каз	гановлен, реквизиты докуменга-основа в от 16 03 2020 № 296-и выдан. Федерк рещеется размещать опасные производе шных судов., Ресстровый номер граници вания территории, Вид зоны по докумен- ань», Тип зоны: Охранная зона транспо	иия примаз об установлении вльносат ентство воздушного тран спорта; ственные объекты, функционирование которы в: 16:00-6.4171, Вид объекта ресстра нгу: Пятая подзона Приазродромной рта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения Российской Федерации, Срок действия: не ус- привэродромной территории аэродрома Казан Содержание ограничения (обременения): В ту- устанавливаются в зависимости от расположе 16:00-6:4166; Вид объекта реестра границ: Зог	гановлен, реквизиты докуменга-основа пь от 16 03.2020 № 296-п выдан: Федерк заницах приаэродромной терригории ус ния объекта и земельных участков в пе	ния: приказ об установлении альносагентство воздушного транспорта; д анавливаются 7 подзон. Ограничения одзонах., Ресстровый номер границы:

	Земельный :	участок	
	вид объекта нер	вижимости	
раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23
H-001/2023-239	980640		25
Ľ.	16:24:240301:4090		
1	Приаэродромная территория Международного а	эропорта «Казаны», Тип зоны. Охрані	ная зона транспорта
Весь	Российской Федерации, Срок действия: не уста- приказродромо й территории ауропрома Казанс Содержание ограничения (обременения): Запрес птил.: Ресстровый номер границы: 16.00-64172,	ювлен, реквизиты докуменга-основан от 16 03 2020 № 296-и выдан: Федера цается размещать объекты, способств ,Вид объекта реестра границ: Зона с с	ия, примаз об установлении льное агентство воздушного тран спорта, кующие привлечению и массовому скоплении особыми условиями использования
Весь	Российской Федерации, Срок действия: не устан привородромной территории вородрома Казань ( Содержание ограничения (обременения). Запрес средств и систем об служивания воздушного дви воздушного движения и расположенных вне пер границ. Зона с особыми условиями использован.	ювлен, реквизиты документа-основан от 16 03 2020 № 296-п выдан: Федера- цается размещать объекты, создающи ижения, навигации, посацки и связи, п изой подзоны, Ресстровый номер гран из территории, Вид зоны по докумен:	ии, приказ об установлении льновалентство воздушного тран спорта, те псимеки в работе наземных объектов редназначенных для организации гиды: 16:00-6:4170, Вид объекта рестра ту. Четвертая подзона Приазродомной
Весь	вид ограничения (обременения), ограничения пр Российской Федерации; Срок действия: не уста- регистрации права от 17.07.2009 № 266566 выда (обременения). Отраничения устанавливаются в	нав на земельный участок, предусмот; ювлен, реквизиты документа-основан н: Управление Росреестра по Республ соответствии с Правилами охраны лв	оенные статьей 56 Земельного кодекса им: свидстельство о государственной шке Тагарстан, Содержание ограничения иний и сооружений связи Российской
	юридическим и физическим лицам запрещается: планировку грунта зевлеройными мезанизмами вспацики на глубину не болсе 0,3 метра), б) прои изыскательские работы, которые связены с буре работ; в) производить посажку деревьев, располе удобрения, жечь костры, устрамвать стрельбище	<ul> <li>а) осуществлять всякого рода строит (за исключением зон песчаных барка кводять голого-сьемочные, гоиское имем скважин, шурфованием, взятием агать полевые станы, содержать скот, к, г) устраивать проезды и столики авя</li> </ul>	ельные, монтажные и взрывные работы, анов) и земляные работы (за исключением ые, геодежческие и другие и проб грунга, осуществлением взрывных складировать материалы, корма и огранспорта, тракторов и механизмов,
֡	Beas	раздела 4.1 В сего листов раздела 4.1: 5  М-001/2023-239080640  Приазродромна и территории Международного а вид ограничения (обременения) страничения просийской федерации, Срок действия: не устапривзродромной территории а этопрома Казань Содержание ограничения (обременения). Запрен птид.; Ресстровый номер границы: 16.00-64172, герритории, В ид зоны по документу. Шестая по зоны. Охраничения (обременения). Отраничения просийской федерации, Срок действия: не устапривзродромной территории а этопрома Казань Содержание ограничения). Отраничения просийской федерации, Обременения). Запрен Средств и систем об служивания воздушного дви воздушного дви воздушного движения и ресположенных вне пераниц. Зона с сообъми условиями использован герритории меж дународного ээропорта «Казан» герритории Меж дународного ээропорта «Казан» Герритории Меж дународного ээропорта «Казан» (обременения). Ограничения престаговы бесперации, грам 200650 выда (обременения). Отраничения и техриторации права от 17.07.2009 № 200650 выда (обременения). Утраничения и присутствия представия пори дическим и физическим и присутствия представия обри дическим и присутствия представия обри дическим и физическим и присутствия представия обри дическим работа, которые связены с буре работ; в) производить посадку деревьев, расстом удобремия, жечь востройными стрешений дупоремия, жечь востройными стрешений дистемен.	16:24:240301 4090   Приазродромная территория Международного аэропорта «Казань»; Тип зоны Охран Весь   Вид ограничения (обременения); страничения прав на земельный участок, предусмот Российской Фелерации, Срок действил, не установлен, реквязиты документа-основан приазродромной территории а взопрома Казань от 16 03 2020 № 296-п выдан. Федера Содержание ограничения (обременения); Запрещается размещать объекты, способств птиц., Ресстровый номер границы 16:00-6 4172; Вид объекта ресстра границ. Зона с герритории, В ид зоны по документу. Шестая подзона Приазродромной территории № зоны: Охранкая зона транспорта  Весь   вид ограничения (обременения); страничения прав на земельный участок, предусмот Российской Федерации, Срок действил не установлен, реквазиты документа-основан приазродромной территории аэропрома Казань от 16 03 2020 № 296-п выдан. Федера Содержание ограничения (обременения); Запрещается размещать объекты, создающи средств и систем об служивания воздушного движения, навигации, посации и связи, п воздушного движения, навигации, посации и связи, п воздушного одвижения вне первой подзовы, Ресстровый комер гран границ. Зона с сообъеми устомажим использования территории. Вид зоны по дохумен герритории. Вид зоны по дохумен герритории. Вид зоны по дохумен герритории Выд зоны по дохумен герритории. Вид зоны по дохумен герритории виде.

JIMCT 20

·	·	Земельный :	reactions:	·
		вид объекта нер	вижимости	
Лист № 4 раз	дела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23
. 10.2023г. №КУВИ-0	01/2023-23908	0640		÷
адастровый номер		16:24:240301:4090		
	Весь	производить погрузочно-разгрузочные, попродна рыбопромысловые участки, производить колку и якоря, прокодить с огданными якорями, цепями реконструкцию миний электроп ерецач, радиоста опасное воздействие на линии связи и линии рад учета проходищих подземиных кабельных линий рода действия, которые могут нарушить нормал смос и реконструкцию зданий и мостов, осущест дорог, т де проложения кабели связи, установлень гежнические сооружения радпорелейных станци заказчиками (застройщиками) линий и сооруж в ведении которык находятся эти лини и сооруж в ведении которык находятся эти лини и сооруж устранявать на этих трассах временные склады, с отходов, ломать замерные, сигнальные, предупр необслуживаемых усилит сланых и рег енерацио колорце в телефонной канали зации, распредавит исключением лиц, обслуживаю цих эти линии), гежнического персовала, д) самовольно подключ пользования услугами связи, е) ссвершать иные радиофикации (повреж дать огоры и арматуру в предметы и другое). Ресстровый номер границь использования территории. Вид зоны по докуме территории для ЛКС В ОЛС "Москав-Уфа" на уч "В ЫМПЕЛКОМ", Тип зоны: Схраживая зона лин вид ограничения пр	рыбы, других водных животных, а та ваготовку льда. Судам и другим шавау дотами, волокушеми и другим шавау ниций и других объектов, излучающих шофикации; ж) производить запшту и связи. 2. Юридическими и физическим выую работу линий связи и линий рад внять переустройство коллекторов, ту а стсобы возрушных линий связи и ли й, кабельные ящики и распределитель ий связи, линий и сооружений радпоф ения, б) производить засышку трасс по гоки химически активных веществ и с едительные заки и телефонные коло, ных пунктов (наземных и подземных ельных шкафов и кабельных ящиков, п) огораживать трассы линий связи, п) ваться к абоментской телефонной лини действия, которые могут причинить и подушимых линий связи, обрывать пров т. 16.24-6.914, В ид объекта ресстра гра иту. Террит ориальная зона-охрания я аспке Республики Татарстан (РТ) Лан ий и сооружений теляр станитий п соер ав на земельный участок, предусмотр ав на земельный участок, предусмотр	вске водных растений придонными орудия чим средствам запрещается бросать оизводить строительство и  электромагнитную энергию и оказывающи  одземных коммуникаций от коррозии без  одземных настности, а) производить  мнелей мет рополитена и железных  иний редиофикации, размещены  иные коробки, без предвариг ельного вылося  рикации по согласованию с предпрактиями  одземных набельных плиний ствям,  валки промышленных, бытовых и прочих  пры, в) открывать двери и люки  од радиорелейных станций, кабельных  а также подключаться к линихи связи (за  оснатствуя свободному доступу к ним  им линии радиофикации в целях  овреждених сооружения пезах  озреждених сооружения посторонение  аниц. Зона с особыми условиями использования  инвексий мунициизальный райок ОАО  оужсний редиофикации. Номер 16,24,1  енные статьей 56 Земельного кодекса
	Весь	использования территории; Вид зоны по докуме герритории для ЛКС В ОЛС "Москва-Уфа" на уч "В ЫМПЕЛКОМ"; Тип зоны: Охранная зона лин	нгу. Территориальная зол астке Республики Татарс ий и сооружений связи и ав на земеньный участом овлен, реквизиты докуми ит 16 03 2020 № 296-и вы цается размещеть объект	на-охранная з лан (РТ) Лаи линий и соор , предусмотр жна-основані дан. Федерал ы, высота кот

	Земельный :	PSACTOR:	
	вид объекта нед	вижимости	
Лист № 5 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23
20.10.2023r. № KУВИ-001/2023-23:	9080640		3
Кадастровый номер	16:24:240301:4090		
	установлении приазродоомной территории. Вел методикой расчета максимально допустимой вы 16:00-64169, Вид объекта реестра границ: Зона Третья подзона Приазродромной территории М	соты объектов в границах грегьей под с особыми условиями использования :	цзоны., Реестровый номер границы: герригорки, Вид зоны по документу.

## Сведения с карактеристиках объекта недвижимости

	21.000		Раздел 1 Лист		
	Земелы	ный участок			
	вид объекта	недвижимости			
Лист № 1 раздела 1 В сего лист	р раздела 1: 4	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23		
20.10.2023r. №K.УВИ-001/2023-239082174	.9				
Кадастровый номер	16:24:240301:4091				
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301				
Дата присвоения кадастрового номера:	19.10.2023				
Ран ее присвоенный государственный учетный номер:	данные от сутствую	T			
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельско поселение, деревня Обуково				
Площадь:	601874 +/- 272				
Кадастровая стоимость, руб.:	75276381.18				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные от сутствую	T			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:24:240301:3937				
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли населенных	пунктов			
Виды разрешенного использования:	для жилищного стр	оительства			
Сведения о кадастровом инженере	Гатин Роберт Рашигович, 150-728-446 58, 27.09.2023, СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров "Поволжы", образованием 3 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 16 24-403031:3937, 194-23, 2023-010-27				
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют				

	Земельн	ый участок			
вид объекта недвижимости					
Лист№ 2 раздела 1 В сего ли	стов раздела 1: 4	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23		
20.10.2023r. №KУВИ-001/2023-239082174		- 13	70		
Кадастровый номер	16:24:240301:4091				
Свецения о том, что земельный участок полностью располо в границах эпим с особыми условиями использования герритории, герритории объекта культурного наследия, публичного сервитута.  Свецения о том, что земельный участок полностью располо	09.03.2021, огранич- опасные производст воздущных судов, в аэропорта «Казаны» наименование СУДОВ расположен в грани и спользования земе- устанавливаются 7 г земельных участков аэропорта «Казаны» наименование ССТВ/ расположен в грани и спользования земе- горитории Междуе 16.03.2020, номер ре граничного двежены б 4170 от 09.08.2021 размещать объекты, воздушного двежены прижения и распето герцитории М сждуе 16.03.2020, номер ре гранистория М сждуе 16.03.2020, номер ре гранистория объекты, воздушного двежены прижения и распето герцитории М сждуе 16.03.2020, номер ре гранистория объекты, правительством Рос привезродромной тер представленной мет подконы, вид/наими «Казаны», тип. Охра- кее	ение использования земельного участ венные объекты, функционирование в ин/наименование. Пятая подзова При дил. Охранная зона гранспорта, рата ОМСУ: федеральное а енстово возращ даж зоны с ресстровым номером 16.00 льного участка в предстак зоны В гра подзонах. вид/наименование. Приз дил Охранная зона гранспорта, дата ОМСУ: федеральное аг енстово возруж даж зоны с ресстровым номером 16.00 достование предстак зоны Зародного дародного аэропорта «Казин», тип: О вы подзонах сны Зародного дародного аэропорта «Казин», тип: О на предстак поддела по събращ дародного аэропорта «Казин», тип: О на предстак не предстакность создающие помеже в работе наземны из навигации, по садин и связи, предв женных не первой подзоны, вид/наи цародного аэропорта «Казин», тип: О высия из 296-п, наименование ОТВ /ОМ вы участок полностью расположен в то, огра начение и спользования земешь высота кот орым превышего ограничесния спойской федерации Федеральным ор притории. В сизчика сграничения строи одикой растота мессиматьно допусти в ование. Третья подзона Приаэродро- шеная зона шеная: 1603 2020, номер решения. 29 шеная: 296 шеная: 1603 2020, номер решения. 29	ницах привородромной героитории в зависимости от расположения объекта и эродромнах героитория Международного решевих: 16 03 2020, номер решения: 296-п, шого с гранисприя Земеньший участок полносты -6 4172 от 09.08.2021, ограничение щается размещать объекты, способствующие вание: Шестая педвоза Привородомной фанная зона транспорта, дата решения КУ: Федеральное аг ентство воздушного решения зоны с реестровым номером 16 00- ого участка в пределах эмы: Запрещегся х объектов средств и систе обогуживания азначениям для среанизации воздушного менование: Четвергая подвоза Привородного фанная зона транспорта, дата решения СУ: Федеральное аг ентство воздушного ого участка в пределах моны: Запрещегся заком использованным заком использованные уполномоченным заком использованные уполномоченным заком использованные уполномоченным		
сведения о том, что земельным участом полностью раслоло в границам зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута.	агентство воздушно		очи, наименование от дуомост, федеральное		

		Земельный у	מסרק חני	Лист 3
		вид объекта недв		
Лист № 3 раздела 1	В сего листов		В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23
10.10.2023r. № KУВИ-001/2023-2390	82174			
(адастровый номер:	277.2.2.2	16:24:240301 4091		
Сведения о том, что земельный участ эсобой экономической эсны, террито эсциально-экономического развития, зазвития в Российской Федерации, и	рии опережающего	данные от сутствуют		
Сведения о том, что земельный участ всобо охраняемой природной геррит песничеств:		данные от сутствуют		
Сведения о результатах проведения г земельного надзора:	осударственного	данные от сутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении кот орой утвержден проект межевания территории:		данные от сутствуют		
Условный номер земельного участка		данные от сутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) зак преду сматривно щих предоставление земельным законо датель спом непол го сурар ственным органом власти или самоуправления, нахо дидето с в гос- муниципальной собственно сти земел ступентельства на выпал наземного дома коммерческого и спол наземного дома коммерческого и спол	в соответствии с нительным органом а органом местного унарственной или ьного учестка для ьного использования или	данные от сутствуют		
Сведения о том, что земедьный участок или земедьные участки образованы не основании решения об изылии земедьного участка и (див) расположенного на нем объекта недвижимости дли госудают венных или мучащитальных нуж г		данные от сутствуют		
Свецения о том, что земельный участ эсикльного участка, государственная не разграничена:	собственность на которые	данные от сутствуют		
Сведения о каличин земельного спор границ земельных участков:	а о местоположении	данные от сутствуют		V P
Статус записи об объекте недвижимо	сти:		вижимости имеют статус "актуальн	
Особые отметки:		участков) с кадастровых	гномером (кадастровыми номерами)	вом земельного участка (земельных ): 16:24:240301:396. Сведения об ; данного объекта, не зарегистрированных

	Земельны	й участок	
	вид объекта и	едвижимости	*
Лист № 4 раздела 1	В сего листов раздела 1: 4	В сего разделов: 8	В сего листов огчета: 23
20. 10.2023г. №КУВИ-001/2023-23908217-	1		***
Кадастровый номер	16:24:240301:4091		
	(обременения) огран кодекса Российской к свидет ельство о госу Росрестра по Респуб земельный участок. П цействия: с 19.10.202 герригории авродом гранспорта. вид огран предусмотремные сте 19.10.2023, реквизит авродром Казань от ограничения (обреме Земельного кодекса Б документа-основания 16.03.2020 № 296-и в (обременения) отран кодекса Российской сприказ об установлен федеральное аг ент ст. на земельный участо действия: с 19.10.202 герригория авродром гранспорта, вид огран предусмотремные сте 19.10.2023, реквизите	3, реввизиты документа-основания при в Казань от 16.03.2020 № 296-гі выдан, и чения (обременения), ограничения при пъей 56 Земельного колекса Российско ы документа-основания, приказ об уста 16.03.2020 № 296-гі выдан. Федерально вения), ограничения прав на земельный Российской Федерации, срох действия, приказ об установления приазродром идан. Федеральное агент ство воздушь ичения прав на земельный участок, при Редерации, срок действия, с 19.10.2023 им приазродромной герритории зарода, во воздушного гіран спорта, вид ограни- к, предусмогренные статьей 56 Земельно,	грусмотренные статьей 56 Земельного 1, реквязяты документа-основания. 1, 2010 Ме 814050 выдан. Управление кменения), огреничения прав на о кодекса Российской Федерации, срок меаз об установлении приаэродромной Федерации; срок действия: с новлении приаэродромной территории нев сентство воздушного трансперта. вид й участок, предусмотренные статьей 56 с 19.10.2023, реввизиты ной территории аэродрома Казань от ого трансперта. вид ограничения грусмотренные статьей 56 Земельного режвизиты документа-основания. нома Казань от 16.03.2020 № 296-и выдан сенти (обремененыя), ограничения прав кого кодекса Российской Федерации; сро виза об установлении приаэродромной Федеральное агентство воздушного рав на земельный участок, й Федерации; срок действия: с отосударственной регистрации права федерации; срок действия: с

## От чёт об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах

						й участок		
			- 14		видобъектан	S P Programme and the second		
	Лi	ист № 1 раздела 2	В сего листов	раздел	a 2 3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23	
		№КУВИ-001/2023-2390						
(ада	стровый	номер:	1	16:24:	240301:4091			
	Пторо	обладагель (правозблад	отепи	1.1	Zorovervii ner	гный паевой инвестиционный фонд "Те	DE Decement introcurrent outstate docum	
	Сведе		оставления гретыны лицам		данные отсутс		го голива высотыровням фонд	
2	Вид. в права		дарственной регистрации	2.1		я собственность 1991-16/130/2023-1 57:36		
3	регист	ния об осуществлении г грации сделки, права без а согласия третьего лица	з необходимого в силу	3.1	данные отсутс	твуют		
1	Огран		ние объекта недвижимости:		ž.			
	4.1			Доверительное управление				
		дата государственной регистрации:		19.10.2023 08.57:36				
		номер государственной регистрации:		16:24:240301 4091-16/130/2023-2				
		обременение объекта недвижимости:		к Срок действия с 07.07. 2023 по 31.03.2024 по 31.03.2024				
		лицо, в пользу которог прав и обременение об		<ul> <li>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющал компания "Простор Инвест" Д.У.ЗРП</li> <li>"Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596</li> </ul>				
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица			данные отсутствуют			
		основание государственной регист рации:		Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Ѕакрытым рентным пасвым язвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016 Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009.				
				Изменения и дополнения №13 в правила доверит сльного управления Закрытым рентным пасвым известиционным фондом "ТФБ Рентный инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019				
				Измен	ения и дополне	ения №12 в пранила доверительного упр	равления, вы дан 16 04 2019, .	
			ľ	Изменения и дополнения №11 в правила доверит сльного управления, выдан 09 11.2018, .				

Л	и	Т	f

			Земельн	ый участок	
			видобъекта	недвижимости	
	Лист № 2 раздела 2	В сего листов	раздела 2-3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23
0.10	0.2023r. № КУВИ-001/2023-2390	82174			
ада	стровый номер:	ONT W. (1912)	16:24:240301:4091		
	регистрации сделки, п необходимого в силу з лица, органа:	иении государственной рава, ограничении прева без акона согласии третьего	нивестиционным фе Изменения и дополь инвестиционным фе инвестиционным фе панные от сутствуют	ндом "Инвестиционный ренгный фон, нения в правила доверительного управ, ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны исния в правила доверительного управ, ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны нения в правила доверительного управ, ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны на правила доверительного управ, ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны на правила доверительного управ, ндом "ТФБ - Рентный инвестиционны на правила доверительного управ, на правила доверительного управ.	ления Закрытым рентным паевым ві фонд". № 1209, выдан 09.12.2013 линия Закрытым рентным паевым ві фонд", № 9, выдан 02.05.2012 линия Закрытым рентным паевым ві фонд", № 13, выдан 12.07.2012
		цем залогом и о договоре эли такой договор заключен юй:	данные от сутствуют		
	сведения о депожитари кранение обездвижени закладной или элсктро	и, который осуществляет ой документарной нной закладной:			
	вс дения о виссении из регистрационную запи	менений или дополнений в сь об ипотеке:			
	Договоры участия в долевом	строит ельстве:	не зарегистрирован		
	Заявленные в судебном поряд	ке права требования:	данные отсутствуют		
	Сведения о возможности пред персональных данных физиче		данные от сутствуют		
	Сведения о возражении в отн зарегистрированного права:		данные от сутствуют		

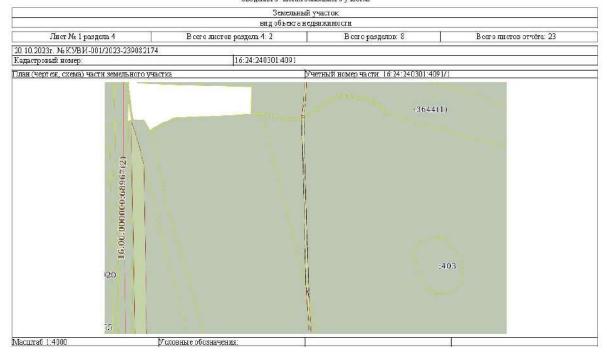
			Земельный	участок	
			видобъекта не	движимости	
	Лист № 3 раздела 2	В сего листов	раздела 2-3	В сего разделов: 8	В сего листов отчёта: 23
0.10	.2023г. №КУВН-001/2023-2390821	74			**
Сада	стровый номер:	77.51	16:24:240301:4091		
,	Сведения о наличии решения об и недвижимости для государственн нужд:		данные от сутствуют		
0			данные от сутствуют		
11	Правопритазания и сведения о наличии поступивших, и не расскотренных заявлений с проведении госупцотвенной решограции права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременсния объема недвижимости, сделии в отношении объема недвижимости.				
1	Сведения о невозможности госуд пережода, прекращения, ограниче участок из земель сельскохозяйст	ния права на земельный			

Раздел 3 Лист 8

# Отчёт об объекте недвижимости Описание местоположения земельного участка

	CHARAMENICATOROLOM	ния земельного участка	
		й участок	
	вид объекта і	едвижимости	
Лист № 1 раздела 3	В сего листов раздела 3, 1	В сего разделов: 8	Всего листов отчёта: 23
0.10.2023r. № KУВИ-001/2023-239	082174	27 (377.0) (37.0) (37.0) (37.0) (37.0)	
адастровый номер:	16:24:240301:4091		
Ілан (чертеж, схема) земельного уч	тастка		
16.00	16:24:240304:3376/4	.4091 .3860	136(5) 136(5)
асштаб 1:20000	Условные обозначения:		

## Отчёт об объекте недвижимости Све дения о частяк земельного участка



	Земельный	THEOGRAPH	Лист 16
	эт э		
Лист № 2 раздела 4	В сего листов раздела 4-2	В сего разделов: 8	Всего листов отчёга: 23
0.10.2023г. №КУВИ-001/2023-239			
[адастровый номер	16:24:240301:4091		
лан (черт еж, скема) части земельно	го участка 🔰	четный номер части. 16:24:240301:409	1/2
(2)29689:000007:00:91 20		:3644(	.403
асштаб 1:4000	Условные обозначения:		

### От чёт об объекте недвижимости Сведения о частях земельного участка

	Зсмельный	участок	
	вид объекта нед	вижимести	
Лист № 1 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчёта: 23
20.10.2023г. № КУВИ-001/2023-23908213	74	5 - 196° 33737	~
Кадастровый номер:	16:24:240301:4091		

Учегный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16: 24: 240301:4091/1	1271	16:24-6:773
16:24:240301:4091/2	1271	16:24-6.914
	Вса	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия, не установлен, ревизиты документа -основния, свидетельство о государственной регистрации права от 10.11, 2010 № 814950 выран: Управление Россестра по Республике Тагасретен, Содержание ограничения (обременения). Ограничения устанавливаются в соответствение обрессестра по Республике Тагасретен, Содержание ограничения (обременения). Ограничения устанавливаются в соответствии обрессестра по Республике Такасретен, Содержание ограничения устанавливаются в соответствии обрессестра по Республике Такасретен, Содержание ограничения (обременения). Ограничения правичения и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, корящическим и физическим и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, корящическим и физическим и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, коряши в земьшене в земененей и запасам уручта земьшеройными мезами мами (за исключением экспанием) и земьшеные и земьшеные и вумышье работы, такторым связиные работы, в представителей предприятием образить не образить не образить по сарку деревьев, располагать полевье станы, содержать скот, складировать материары межанизмов, провожить не образить струмы по трумы по прумен образовать с треть бища, ту устраивать проеврия и столими его абариты, стрем ораз и межанизмов, устраивать негобаритные грумы по пруменные пруменные представить фарма (арыми), устраивать негодина и столими с прасторов и межанизмов, провожить негобарить и другие предата образурать долгов, произодить пределать распольным орущими предосменным распольным орущими предосменным распольным орущими по распольным распольным орущими по в учеть по распольным корям, произодить кольу и за тотоку лада. Сурами и другим предосменным распольным орушим по размины с от данными корямы, цепьми, дотик объектов, изутую предосменным распол

		Земельный у	Sact OK	Лист 18
		вид объекта недв		
Лист № 2 разд	ела 4.1	В сего листов раздела 4.1; 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23
10.2023r. №KУВИ-00	11/2023-230	182174		*
дастровый номер	71, 2023, 237,	16:24:240301:4091		
	Весь	снос и реконструкцию зданий и мостов, осущести дорог, гле проложены кабели связи, установлены технические сооружения радиорелейных станций закачческие (застройщиками) линий и сооружен в ведении которых находятся эти лини и сооруже устращвать на этих трассах временные склады, ст отходов, дюмать замерные, сигнальные, предупре необслуживаемых усилительных и регенерацион колодцев телефонной канализации, распределите исключением лиц, обслуживающих эти линии), т технического персовала, до самовольно подравоча пользования услугами связи, е) совершать иные д раздвофикации (повреждать опоры и арматуру во предметы и другое), Ресстровый номер границы, использования территории, Вид зоны по докумен территории для ЛКС В ОЛС "Москва-Уфа" на уче СОВИНТЕЛ", Тил зоны: Охраниям зона линий и вид отраничения (обременения), ограничения пре вид отраничения (обременения), ограничения пре	столбы воздущных линий связи и ли- , вабеленые ящики и распределитель- й связи, линий и сооружений радио( виня, б) производить засышку трасс по оки химически активных веществ и о- дитальные знаки и телефонные коло- ных пунктов (наземных и подземных леных пикафов и кабельных ащиков, о огораживать трассы линий связи, пр агься к абонентской телефонной лина- ействия, которые могут причинить о- здушных линий связи, обрывать прое- 16.24-6.773; В ид объекта реестра гра- ту. Территориальная зона-охранявах и ссоружений связи и линай и сооруж.	ний радиофикации, размещены зыве коробки, без предведит ельного выноса фикации по согласованию с предприятиями, одземных кабельных линий связи, свалки промышленных, бытовых и прочих дцы, в) открывать двери и люки б) и радиорелейных станций, кабельных а также подключаться к линиям связи (за репятствуя свободному доступу к ним им и линии радиофикации в целях наменения сооружениями связи и вода, набрасывать на них посторонние аниц: Зона с особыми условиями зона с особыми условиями постовызования шевский муниципальный район ООО "СЦС езий радиофикации. Номер. 16.24.2.2
	Вссь	Российской Федерации, Срок действия: не устано привзрокромной территории агропрома Казань от Содержание ограничения (обременения): Запрещ может взиять на безопасность полетов воздушны границ: Зона с особъми условижия использовани территории Меж дународного аэропорта «Казань» вид ограничения (обременения): сграничения пра-	r 16 03 2020 № 296-п выдан. Федерал ается размещать опасные производст х судов., Ресстровый номер границы я территории, Вид зоны по документ р, Тип зоны: Охраниая зона транспор	ъвное аг ентство воздушного тран спорта, гвенные объекты, функционирование котора : 16.00-6.4171, Вид объекта ресстра :у: Пятах подзона Приаэродромной та
		Российской Федерации, Срок действия: не устан приезродромной территории аэродрома Казань ог Содержание отраничения (обременения). В грани устанавливаются в зависимости от расположения 16.00-64166; Вид объекта рессгра границ: Зона с	юден, реквизиты документа-основан r 16 03 2020 № 296-п выдан: Федерал цах приазродромной терригории уст : объекта и земельных участков в под	ия: приказ об установлении тьносаг ситство воздушного транспорта; анавливаются 7 подзон. Ограничения донах., Ресстровый номер границы:

	Земельный	участок						
	вид объекта нед	рижим ости	39					
Лист № 3 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23					
0.10.2023г. №КУВИ-001/2023-23	9082174							
адастровый номер	16:24:240301 4091							
	Приазродромная территория Международного аэропорта «Казаны». Тип зоны Охранная зона транспорта							
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения пр Российской Федерации, Срок действия: не уста- привэродромной территории аэродрома Казань- Соцержаение ограничения (обременения): Запрет птип. Ресстровый номер границы. 16:00-6:4172 герритории, В ид зоны по документу. Шестая по зоны: Охранкая зона транспорта	овлен, реквизиты документа-основан от 16 03.2020 № 296-п выдан: Федера: цается размещать объекты, способств . Вид объекта реестра границ: Зона с с	ия, примаз об установлении льное агентство воздушного транспорга, ующие привлечению и массовому скоплени особыми условиями использования					
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения пр Российской Федерации, Срок действия: не уста- привэродромной территории аэродрома Казань- Соцержание ограничения (обременения): Сапрес средств и систем об служивания воздушного дви- воздушного движения и ресположенных вне пер- границ. Зона с особыми условиями использован герритории Международного еэропорга «Кезани	новлен, реквизиты документа-основан от 16 03 2020 № 296-п выдан. Федера- цеется размещать объекты, создающи кжения, навигации, посадки и связи, п вой подзоны. Ресстровый номер гран из территории, Вид зоны по докумен:	ия, приказ об установлении льноеагентство воздушного тран спорга, те помеки в работе наземных объектов редназначенных для организации ицы: 16.00-6.4170, Вид объекта рессгра гу. Чегвергая подзова Приазродоомной					
Весь	вид ограничения (обременения); ограничения пр Российской Федерации; Срок действия: не устан привородромной территории аэтопрома Казань Содержание ограничения (обременения); Запреи устан овленные уполномочениям Правительстве устан овления уполномочениям Правительстве мет орихой расчета максимально допустимой вы 16:00-64169; Вид объекта ресстра границ: Зона Третья подзова Привородромной территории М	оав на земельный участок, предусмот; новлен, реквизиты документа «сисиван от 16 03 2020 № 296-п выдан: Федера цестся размещеть объекты, высоте ко ом Российской Федерации Федеральна ичина отраничения строигельства по цесты объектов в границах третьей по; с особыми условиями испельзевания	оенные статьей 56 Земельного кодекса им. приказ об установлении льное агентство воздушного транспорта, горых превышает ограничения, ым органсм и сполнительной власти при высоте определается представленной дасны.; Ресстровый номор границы: терригории, Вид зовы по документу.					
Весь	вид ограничения (обременения), ограничения пр Российской Федерации; Срок действи: не уста регистрации права от 17.07.2009 № 266656 выда (обременения). Ограничения устанавливаются в Федерации, утвержденными Правигельством Ро	овв на земельный участок, предусмот; новлен, реквизиты документа-основан н: Управление Росресстра по Республ в соответствии с Правилами охраны л	оенные статьей 56 Земельного кодекта ия: свидетельство огосударственной шке Тагарстан, Соцержание ограничения иний и сооружений связи Российской					

Лист 20

	Земельный у	ractor:	
	вид объекта нед	ВИЖИМОСТИ	2
Лист № 4 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23

письменного согласкя и присутствия представителей прешциятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации. оридическим и физическим лицам запрещается: а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные рабогы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра). б) производить геолого-сьемочные, поисковые, геоцезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб трунга, осуществлением вэрывных работ; в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать ског, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища, г) устраивать проезды и стоянки авт отранспорта, тракторов и меканизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, стреигь каналы (арыки), устранвагь заграждения и другие препятствия, д) устранвагь причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерлательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; е) провзводить строительство и осконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации, ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозни без учета проходящих подземных хабельных линий связи. 2. Ю ридическим и физаческим лицам запрещается производить всякого рода действия, когорые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности: а) производить жос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящихи и распределительные коробки, без предваригельного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений свази, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения, б) производить засышку трасс подземных кабельных линий связк, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы, в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживаю щих эти линии), г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним ежни ческого персовала, д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радвофикации в целях пользования услугами связи; с) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреж дать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние

Hucr 71

	Земельный	участок			
вид объеста недвижимости					
Лист № 5 раздела 4.1	В сего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов отчета: 23		
20.10.2023r. №KУВН-001/2023-2390	82174	2	2		
Кадастровый номер:	16:24:240301 4091				
	предметы и другое), ; Ресстровый номер гранкцы использования территории; Вид зоны по докуми герритории для ЛКС ВОЛС "Москва-Уфа" на уч "В ЫМПЕЛКОМ", Тип зоны: Охранная зона лин	эту. Территориальная зона-охранная з настке Республики Татарстан (РТ) Лаи	вона с особыми условиями использования шевский муниципальный район ОАО		

## Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

### полис

# к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2151745236

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21.07.2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса	«20» июля 2023 г. Валюта страхования: Российские рубли		
Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП»		
	115280, город Москва, ул Ленинская Слобода, д. 26, офис этаж_5 ИНН 7713710670 p/c 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256		
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2022г. по 24 часа 00 минут 21.08.2024г.		
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественны интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результат нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовы актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и прави оценочной деятельности.		
	2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключа государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и был приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.		
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решение арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанност Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора н проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результат нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовы актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одног обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.		
4. Страховая сумма:	1 100 000 000,00 (Один миллиард сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования		
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без францизы		
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 №922/2151745236 от 29.03.2022 г.		

Страховинк

(подпись)

М.П.

Код: 9846924

/Ашманов О.С./

Экземилар Правил строхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Представитель Страховщика: Ашманов О.С.

ABEPTA

\_/Шаров А.А./

- Правила страхования.

123

# ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика

# № 922/2462547864

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; 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»)

Страхователь:	октября 2023 г. Валюта ст ВОДЯНИН АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ	рахования: Российский рубль		
Страхователь:	г Москва, п. Щаповское, ул. Михаила Кондакова, д. 28 Паспорт серия 4611 175139			
2				
	Вылан 29 12 2010 г. ТП в пос. Изминистис	OVANIC D		
	Выдан 29.12.2010 г. ТП в пос. Немчиновке ОУФМС России по Московской обл. Одинцовском p-не			
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.10.2023 г. по 24 часа 00 минут 18.10.2024 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) обобразовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.10.2023 года.			
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу рещением 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 (Тридцать миллионов) рублей			
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без францизы			
б. Страховая премия:	9 000 (Девять тысяч) рублей			
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования			
8. Прилагаемые	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика			
документы:	- Договор страхования ответственности оценщика № 922/2462547864 от 03.10.2023 г.			
IV.	<ul> <li>Правила страхования.</li> </ul>	1.		
Іредставитель страховщив	а: Надененко Н.С.	Код: 22577709		
		11000 000 / / / 00		

Страховщию

Страхователь

/А.С. Водянин /

124

/Н.С. Надененко/





# квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

TO THE RESIDENCE OF THE PARTY O

No 029458-1

« 10 » сентября 20 21 г.

АМС А.С. Бункин

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан В

Водянину Андрею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21<sub>г. №</sub> 217

Директор

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 10 » сентября 20 24 г.

AD-ORIGADES Mockea 2021 r. - Er T3 No 672