

ОТЧЕТ №414/1
об оценке рыночной стоимости
земельных участков,
расположенных по адресу:
Республика Татарстан,
Чистопольский муниципальный район,
г. Чистополь

Дата оценки 01 декабря 2021 г.
Дата составления 20 декабря 2021 г.

ЗАКАЗЧИК: АО «Агентство по ипотечному жилищному
кредитованию Республики Татарстан»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

КАЗАНЬ 2021 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Конкурсному управляющему
АО «Агентство по ипотечному
жилищному кредитованию
Республики Татарстан»
Онуфриенко Ю.В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович!

По Вашей просьбе, в соответствии с Договором №414 от 08.11.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества Оценщик провёл оценку рыночной стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учётом ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки:

**Рыночная стоимость земельных участков составляет:
169 356 000 (Сто шестьдесят девять миллионов
триста пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

Оценка объекта была проведена по состоянию на 01.12.2021 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Предоставленная Заказчиком информация принята как достоверная, если в отчете не указано иное.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с приказами МЭРТ РФ №297, №298, №299 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Информацию и анализ, использованные для оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, директор
ООО «Экспертно-аналитический
центр «Логос»



Р.Ф. Рафиков

Оглавление

1.	Основные факты и выводы.....	4
1.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	4
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
1.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	5
2.	Задание на оценку.....	6
2.1	Объект оценки.....	6
2.2	Имущественные права на объект оценки.....	10
2.3	Цель оценки.....	11
2.4	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	11
2.5	Вид стоимости.....	11
2.6	Дата оценки.....	11
2.7	Срок проведения оценки.....	11
2.8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	11
3.	Заявление о соответствии.....	13
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	13
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	14
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	16
7.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	18
8.	Применяемые стандарты оценки.....	20
9.	Точное описание объекта оценки.....	21
9.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
9.1.1	Имущественные права.....	21
9.1.2	Обременения, связанные с объектом оценки.....	21
9.2	Физические свойства объекта оценки.....	22
9.3	Износ.....	25
9.4	Устаревания.....	25
9.5	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	26
9.6	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	27
9.7	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	27
10.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	42
11.	Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	64
11.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	64
11.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.....	67
12.	Затратный подход.....	70
12.1	Обоснование отказа от использования затратного подхода.....	70
13.	Доходный подход.....	70
13.1	Обоснование отказа от использования доходного подхода.....	70
14.	Сравнительный подход.....	71
15.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки.....	105
15.1.	Описание процедуры согласования.....	105
15.2.	Обоснование выбора использованных весов.....	105
15.3	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	108
16.	Приложения.....	113

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки №414 от 08.11.2020 между Заказчиком – АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» и Исполнителем – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, табл. 1.1.

Таблица 1.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Ограничения права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	438 060	Имеются	122 928 397,20
2	Земельный участок	16:42:201102:287	900	Отсутствуют	257 274,00
3	Земельный участок	16:42:201102:288	101 527	Отсутствуют	28 480 354,04
4	Земельный участок	16:42:201102:290	13 600	Отсутствуют	3 767 608,00
5	Земельный участок	16:42:201102:291	2 000	Отсутствуют	566 440,00
6	Земельный участок	16:42:201102:873	107 834	Отсутствуют	30 260 377,08
7	Земельный участок	16:42:201102:874	26 107	Имеются	7 326 146,34
8	Земельный участок	16:42:201102:875	9 842	Имеются	2 761 862,04
9	Земельный участок	16:42:201102:877	775	Имеются	217 480,50
10	Земельный участок	16:42:201102:878	775	Имеются	217 480,50
11	Земельный участок	16:42:201102:879	775	Имеются	217 480,50
12	Земельный участок	16:42:201102:674	700	Отсутствуют	206 024,00
13	Земельный участок	16:42:201102:886	814	Отсутствуют	228 424,68
ИТОГО:			703 709		197 435 348,88

Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 данного Отчета об оценке.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. При проведении расчетов был использован сравнительный подход. В соответствующих раздела отчета обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов. Ниже отражены результаты.

Таблица 1.2 Результаты расчета рыночной стоимости с применением различных подходов

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок	16:16:080503:7028	Не применялся	Не применялся	89 034 000
2	Земельный участок	16:16:080503:6611	Не применялся	Не применялся	484 000
3	Земельный участок	16:16:080503:6601	Не применялся	Не применялся	30 719 000
4	Земельный участок	16:42:201102:1024	Не применялся	Не применялся	298 000
5	Земельный участок	16:42:201102:287	Не применялся	Не применялся	1 175 000
6	Земельный участок	16:42:201102:288	Не применялся	Не применялся	32 297 000
7	Земельный участок	16:42:201102:290	Не применялся	Не применялся	9 928 000
8	Земельный участок	16:42:201102:291	Не применялся	Не применялся	2 243 000
9	Земельный участок	16:42:201102:873	Не применялся	Не применялся	638 000
10	Земельный участок	16:42:201102:874	Не применялся	Не применялся	638 000
11	Земельный участок	16:42:201102:875	Не применялся	Не применялся	638 000
12	Земельный участок	16:42:201102:877	Не применялся	Не применялся	491 000
13	Земельный участок	16:42:201102:878	Не применялся	Не применялся	773 000
ИТОГО:					169 356 000

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки**Таблица 1.3 Расчет итоговой величины стоимости**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	438 060	89 034 000	203
2	Земельный участок	16:42:201102:287	900	484 000	538
3	Земельный участок	16:42:201102:288	101 527	30 719 000	303
4	Земельный участок	16:42:201102:290	13 600	298 000	22
5	Земельный участок	16:42:201102:291	2 000	1 175 000	588
6	Земельный участок	16:42:201102:873	107 834	32 297 000	300
7	Земельный участок	16:42:201102:874	26 107	9 928 000	380
8	Земельный участок	16:42:201102:875	9 842	2 243 000	228
9	Земельный участок	16:42:201102:877	775	638 000	823
10	Земельный участок	16:42:201102:878	775	638 000	823
11	Земельный участок	16:42:201102:879	775	638 000	823
12	Земельный участок	16:42:201102:674	700	491 000	701
13	Земельный участок	16:42:201102:886	814	773 000	950
ИТОГО:			703 709	169 356 000	

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки:

*Рыночная стоимость земельных участков составляет:
**169 356 000 (Сто шестьдесят девять миллионов
триста пятьдесят шесть тысяч) рублей.***

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта (п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)

Итоговая стоимость объекта оценки (земельных участков) может находиться в интервале: **от 118 552 000 руб. до 220 161 000 руб.**

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства).

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объектом оценки являются земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 438 060 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:1024.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 900 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:287.

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 101 527 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:288.

4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 13 600 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:290.

5. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 2000 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:291.

6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 107 834 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:873.

7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 26 107 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:874.

8. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 9842 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:875.

9. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 775 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:877.

10. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 775 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:878.

11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 775 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:879.

12. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, общая площадь 700 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:674.

13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную, общая площадь 814 кв.м. Кадастровый номер 16:42:201102:886.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

Все оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, но не все участки используются или могут использоваться по прямому назначению. Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуется станция мощностью 5 МВт.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач.

Далее приведена информация об оцениваемых земельных участках с указанием ограничений права и конфигурации участков.

Таблица 2.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Категория земель/ разрешенное использование	Конфигурация, особенности местоположения	Ограничения права
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	438 060	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Многоконтурный земельный участок	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
2	Земельный участок	16:42:201102:287	900	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Треугольная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
3	Земельный участок	16:42:201102:288	101 527	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Трапециевидная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
4	Земельный участок	16:42:201102:290	13 600	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 830 м. Ширина 8-25 м. Вдоль дороги в д. Ерыклинский. Поддороги обочина.	Ограничения отсутствуют.
5	Земельный участок	16:42:201102:291	2 000	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Трапециевидная. Вдоль трассы Чистополь-Булдырь. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
6	Земельный участок	16:42:201102:873	107 834	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Трапециевидная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
7	Земельный участок	16:42:201102:874	26 107	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 650 м. Ширина 40 м. Дорога и обочина.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)

Таблица 2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
8	Земельный участок	16:42:201102:875	9 842	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 430 м. Ширина 20 м. Дорога. Щебенка на полдороги.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
9	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 12	16:42:201102:877	775	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
10	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 14	16:42:201102:878	775	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
11	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 16	16:42:201102:879	775	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
12	Земельный участок, г. Чистополь, ул. Дубравная, 1	16:42:201102:674	700	Земли населенных пунктов. Для строительства многоквартирного жилого дома	Прямоугольная. Расположен в 150 м от зоны массовой жилой застройки	Отсутствуют
13	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 15	16:42:201102:886	814	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Отсутствуют
ИТОГО:			703 709			

1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358103 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:1024.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358339 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:287.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358513 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:288.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358873 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:290.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148359224 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:291.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360015 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:873.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360125 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:874.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360303 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:875.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360402 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:877.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148362742 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:878.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360538 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:879.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148359352 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:674.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360648 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:886.

В составе оцениваемых земельных участков имеется три земельных участка, которые используются в качестве автодорог. Это земельные участки К№16:42:201102:290, К№16:42:201102:874, К№16:42:201102:875. В том числе один земельный участок К№16:42:201102:874 имеет асфальтовое покрытие.

Отдельные земельные участки К№16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879, 16:42:201102:886 имеют небольшую площадь и расположены на территории застраиваемого жилого массива. В ближайшем окружении аналогичная малоэтажная застройка. Эти земельные участки обладают наибольшей ликвидностью, т.к. имеют наименьшую площадь.

2.2 Имущественные права на объект оценки

Право собственности на объект оценки принадлежит АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» (ИНН 1655157558). Оцениваемое право – право собственности.

1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Все оцениваемые земельные участки имеют обременения права в виде залога в ПАО «ЗАБСИБКОМБАНК».

Оценка объектов должна быть проведена без учета залогового обременения.

По земельным участкам К№16:42:201102:1024, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875, 16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879 имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. Согласно расширенным выпискам ЕГРН по этим земельным участкам имеется запись: «Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП- 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)».

Данные ограничения права должны быть учтены при проведении оценки.

В отношении земельных участков К№16:42:201102:287, 16:42:201102:288, 16:42:201102:290, 16:42:201102:291, 16:42:201102:674 имеется ограничение права в виде запрещения регистрации.

Данное ограничение права не оказывает существенного влияния на стоимость объектов, т.к. ограничения права в виде запрещения регистрации снимаются после проведения торгов.

Для целей настоящего отчёта об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.3 Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства).

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

2.5 Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

2.6 Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 01.12.2021 г. Все расчёты выполнены на дату определения стоимости.

2.7 Срок проведения оценки

Дата обследования объекта оценки – 08.11.2021 г. Дата составления отчёта – 20.12.2021 г. Работы по определению рыночной стоимости проводились в период с 08.11.2021 г. по 20.12.2021 г.

2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

4. Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится исключительно для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства). Использование результатов оценки для иных целей недопустимо.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Владение Отчетом или его копией не влечет за собой права на его опубликование целиком или по частям;

10. Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;

11. Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики и специалисты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 13.07.2007г., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297, №298, №299 от 20.05.2015г., в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 01.12.2021 г.

Оценщик

Р.Ф. Рафиков

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включая задание на оценку.
2. Выезд оценщика на место, осмотр и фотосъемка объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан»
Фактический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
ИНН/КПП	1655157558 / 165501001
ОГРН с датой присвоения	1081690028408, дата присвоения ОГРН – 13.05.2008

Таблица 5.2. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	<i>Рафиков Руслан Фаимович</i>
Место нахождения оценщика	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв. 135
Телефон оценщика	8-967-745-79-97
Адрес электронной почты	rafikov@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), свидетельство о членстве №0023871 выдано «15» мая 2017 г., регистрационный №007294.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Институт экономики, управления и права (г. Казань), диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", ПП № 559616 от 12 декабря 2005 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020810-1 от 04.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №021875-2 от 18.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019778-3 от 31.05.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-548-108373/20 от 18.01.2021, период страхования с 23.01.2021 по 22.01.2022, лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Страховой полис №433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от 04.06.2020, состраховщики: СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.01.2020 по 31.12.2021, лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценке	Стаж оценочной деятельности 16 лет.

Таблица 5.3 Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовое соглашение

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «Логос»
Фактический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нигматуллина, д. 1/47, оф. 305
Юридический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, оф.135
ИНН	1657201731
КПП	165701001
ОГРН с датой присвоения	1151690083973 от 19.10.2015г.
Директор	Рафиков Руслан Фаимович
Телефон/факс	8-967-745-79-97
E-mail	eaclogos@mail.ru
Web-site	http://eaclogos.ru/

Сведения о страховании дополнительной ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-112842/21 от 10.11.2021г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах". Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2021г. по 25.11.2022г.
---	--

Таблица 5.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлекаемые организации	Другие организации не привлекались
Привлекаемые специалисты	Другие специалисты не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона об оценочной деятельности

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос», а также оценщик Рафиков Руслан Фаимович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работником юридического лица – Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- в соответствии с заданием на оценку, оценка недвижимого имущества производится для целей продажи имущества в ходе процедуры банкротства должника;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участка и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;
- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;

- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику;
- оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

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

Нормативные материалы

- 📖 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 📖 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 📖 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- 📖 ПРАВИЛА ДЕЛОВОЙ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» от 20.06.2007г.

Методические материалы

- 📖 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- 📖 "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 504), Москва-1970.
- 📖 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- 📖 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.
- 📖 Постановление Совета министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.
- 📖 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 📖 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 📖 Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 📖 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- 📖 Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7- е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- 📖 Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- 📖 Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
- 📖 Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитмат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.

- 📖 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- 📖 Владимирова В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.
- 📖 Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- 📖 Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: Бониер Бизнес Пресс 2007.
- 📖 Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 📖 Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 📖 Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 📖 С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 1. IBSN 978-5-6041406-5-9. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2. IBSN 978-5-6041406-6-6. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. IBSN 978-5-94706-208-3. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- 📖 Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», 01.01.2017. Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости (члены НП «Омский союз риэлторов», СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и др.), http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.
- 📖 Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. Особенности оценки рыночной стоимости земельного участка внутри коттеджного поселка. Статья в издании «К вопросу оценки».
- 📖 Материалы сети Internet.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1. Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Таблица 8.1 Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №297	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №298	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №299	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Решение Совета РОО от 29 декабря 2020 г., протокол №29.	

8.2. Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке объектом оценки выступают земельные участки. Данный вид активов классифицируется как объект недвижимости. Общеприменимыми федеральными стандартами для всех видов имущества и оцениваемых прав являются стандарты ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3. Учитывая специфику объекта оценки, также применяется специализированный стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

9. Точное описание объекта оценки

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Имущественные права

Вид права: Собственность.

Право собственности на объект оценки принадлежит АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» (ИНН 1655157558).

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358103 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:1024.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358339 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:287.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358513 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:288.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148358873 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:290.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148359224 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:291.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360015 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:873.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360125 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:874.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360303 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:875.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360402 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:877.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148362742 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:878.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360538 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:879.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148359352 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:674.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148360648 от 10.11.2021. Участок К№16:42:201102:886.

9.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Все оцениваемые земельные участки имеют обременения права в виде залога в ПАО «ЗАБСИБКОМБАНК».

Оценка объектов должна быть проведена без учета залогового обременения.

По земельным участкам К№16:42:201102:1024, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875, 16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879 имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. Согласно расширенным выпискам ЕГРН по этим земельным участкам имеется запись: «Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)».

В отношении земельных участков К№16:42:201102:287, 16:42:201102:288, 16:42:201102:290, 16:42:201102:291, 16:42:201102:674 имеется ограничение права в виде запрещения регистрации. Данное ограничение права не оказывает существенного влияния на стоимость объектов, т.к. ограничения права в виде запрещения регистрации снимаются после проведения торгов.

Данные ограничения должны быть учтены при проведении оценки.

9.2 Физические свойства объекта оценки

Оценщик произвел натурный осмотр оцениваемых земельных участков. Заказчиком оценки, были представлены правоустанавливающие документы на земельные участки.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

Все оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, но не все участки используются или могут использоваться по прямому назначению. Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуется станция мощностью 5 МВт.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач.

В составе оцениваемых земельных участков имеется три земельных участка, которые используются в качестве автодорог. Это земельные участки К№16:42:201102:290, К№16:42:201102:874, К№16:42:201102:875. В том числе один земельный участок К№16:42:201102:874 имеет асфальтовое покрытие.

Отдельные земельные участки К№16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879, 16:42:201102:886 имеют небольшую площадь и расположены на территории застраиваемого жилого массива. В ближайшем окружении аналогичная малоэтажная застройка. Эти земельные участки обладают наибольшей ликвидностью, т.к. имеют наименьшую площадь.

Далее приведена информация об оцениваемых земельных участках с указанием ограничений права и конфигурации участков.

Таблица 9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Категория земель/ разрешенное использование	Конфигурация, особенности местоположения	Ограничения права
1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	438 060	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Многоконтурный земельный участок	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
2	Земельный участок	16:42:201102:287	900	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Треугольная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
3	Земельный участок	16:42:201102:288	101 527	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Трапецевидная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
4	Земельный участок	16:42:201102:290	13 600	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 830 м. Ширина 8-25 м. Вдоль дороги в д. Ерыклинский. Полдороги обочина.	Ограничения отсутствуют.
5	Земельный участок	16:42:201102:291	2 000	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Трапецевидная. Вдоль трассы Чистополь-Булдырь. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
6	Земельный участок	16:42:201102:873	107 834	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Трапецевидная. Примыкает к многоконтурному з/у 16:42:201102:1024	Ограничения отсутствуют.
7	Земельный участок	16:42:201102:874	26 107	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 650 м. Ширина 40 м. Дорога и обочина.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)

Таблица 9.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
8	Земельный участок	16:42:201102:875	9 842	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 430 м. Ширина 20 м. Дорога. Щебенка на поддороги.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
9	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 12	16:42:201102:877	775	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
10	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 14	16:42:201102:878	775	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
11	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 16	16:42:201102:879	775	Земли населенных пунктов. Для индивидуального жилищного строительства	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
12	Земельный участок, г. Чистополь, ул. Дубравная, 1	16:42:201102:674	700	Земли населенных пунктов. Для строительства многоквартирного жилого дома	Прямоугольная. Расположен в 150 м от зоны массовой жилой застройки	Отсутствуют
13	Земельный участок, г. Чистополь, ул. А.Костина, 15	16:42:201102:886	814	Земли населенных пунктов. Под жилую застройку индивидуальную	Прямоугольная. Типичный участок под ИЖС.	Отсутствуют
ИТОГО:			703 709			

9.3 Износ

Определение износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, экономический износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустраняемым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустраняемый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустраняемый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего здания.

Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов. Неустраняемый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Физический износ долгоживущих конструкций определялся методом нормативного срока жизни, отдельных короткоживущих конструкций определялся экспертным методом и на основе ВСН 53-86(р) – правила оценки физического износа жилых зданий.

В качестве объекта оценки выступают земельные участки.

Наличие физического износа для земельных участков не характерно.

9.4 Устаревания

Какие-либо устаревания в отношении объекта оценки не выявлены.

9.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Наиболее важным ценообразующим фактором оцениваемых земельных участков является наличие ограничений права пользования.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

Все оцениваемые земельные участки имеют разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, но не все участки используются или могут использоваться по прямому назначению. Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуются станция мощностью 5 МВт.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач.

Ситуация с необходимостью проведения коммуникаций, а также ограничения права по отдельным земельным участкам снижают общую привлекательность объекта.

Однако доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии реки Кама. Кроме того, земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

9.6 Информация о текущем использовании объекта оценки

подавляющее большинство земельных участков не используется по прямому назначению.

Из состава оцениваемых земельных участков фактически три земельных участка используются под автодороги, а четыре земельных участка подготовлены по застройке под ИЖС.

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

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта.

Оцениваемые земельные участки расположены на окраине города Чистополь.

Чистополь – город (с 1781 года) в Республике Татарстан России. Административный центр Чистопольского района и городского поселения город Чистополь.

Город расположен на левом берегу реки Кама (Куйбышевское водохранилище), в 100 км к юго-востоку от Казани. Численность населения 59,45 тыс. человек.

Узел пересечения автодорог Р239 «Казань – Оренбург», Чистополь – Нижнекамск, Чистополь – Нурлат. Имеется объездная дорога вне города.

Расстояние до ближайших населённых пунктов

Трасса Р239:

- Казань 134,98 км
- Алексеевское 32 км (мост через Каму)
- Альметьевск 141,2 км
- Бугульма 179 км
- Оренбург 586 км.

В городе имеются следующие предприятия. Заводы – часовой, судоремонтный, «Автоспецоборудование», авторемонтный; радиокomпания «Вектор», молочный комбинат, хлебозавод, элеватор. Из предприятий транспортной отрасли выделяются ОАО «Транспортник» (грузовые перевозки) и ООО «ПАТП — 1» (пассажирские перевозки).

Как было отмечено, оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города. Это обширная территория между административными границами города Чистополь и поселком Ерыклинский.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом, водоснабжением, водоотведением.

Ситуация с необходимостью проведения коммуникаций, а также ограничения права по отдельным земельным участкам снижают общую привлекательность объекта.

Однако доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии реки Кама. Кроме того, земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Относительная близость расположения небольших жилых массивов под малоэтажное строительство, удобная транспортная доступность; открывающийся живописный вид на окружающую территорию, благоприятная экологическая обстановка – все это имеет положительное значение.

Поэтому мы оцениваем месторасположение объекта как умеренно привлекательное с экономической точки зрения.

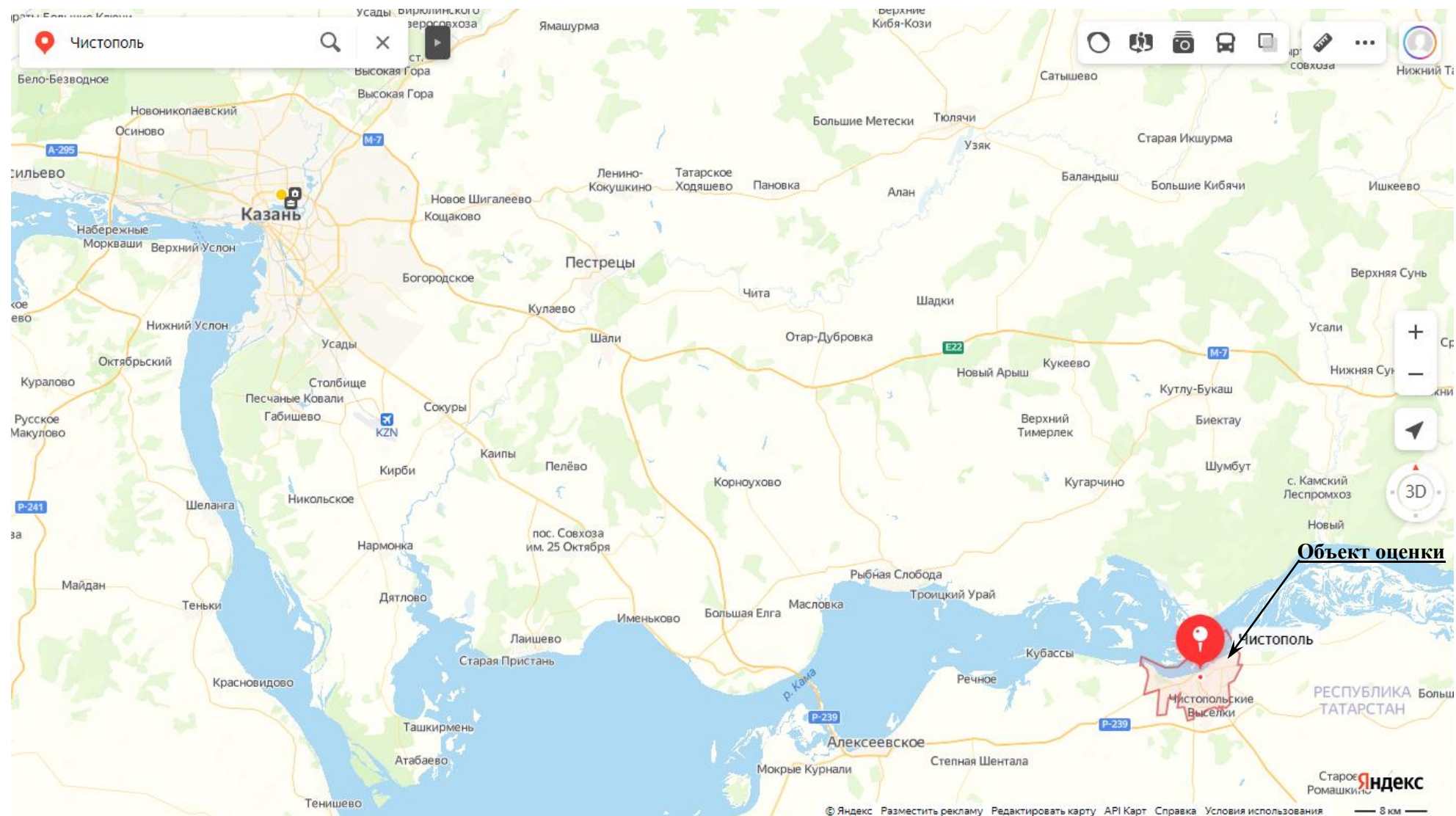


Рис. 1. Местоположение объекта оценки в границах города Казани

Участки 55.391150 50.704850

Земельный участок 16:42:201102:1024

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, МО "г Чистополь", г Чистополь

Под жилую застройку Индивидуальную

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:1024
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, МО "г Чистополь", г Чистополь
Площадь уточненная:	438 060 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку Индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	122 928 397,2 руб.
дата определения:	28.09.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	01.10.2018

Рис. 2. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1024

☰ Участки ✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:287

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь

Для индивидуального жилищного строительства

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:287
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	900 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	257 274 руб.
дата определения:	01.01.2015
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	19.12.2015
дата применения:	-

Рис. 3. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:287

Участки
16:42:201102:288
✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:288

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:288
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	101 527 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	28 480 354,04 руб.
дата определения:	01.01.2015
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	19.12.2015
дата применения:	-

Рис. 4. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:288

Участки 16:42:201102:291

Земельный участок 16:42:201102:291

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:291
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	2 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	566 440 руб.
дата определения:	01.01.2015
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	19.12.2015
дата применения:	-

ПлК © Росреестр 2010-2021 | Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS | © Участники OpenStreetMap | Махач

Рис. 6. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:291

Участки
16:42:201102:873
✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:873

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь

Под жилую застройку индивидуальную

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:873
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	107 834 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	30 260 377,08 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016
дата применения:	-

Рис. 7. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:873

Участки
16:42:201102:874
✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:874

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь

Под жилую застройку индивидуальную

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:874
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	26 107 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	7 326 146,34 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016
дата применения:	-

Рис. 8. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:874

Участки
16:42:201102:875

Земельный участок 16:42:201102:875
 Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
 Под жилую застройку индивидуальную
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:875
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь
Площадь уточненная:	9 842 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 761 862,04 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016
дата применения:	-

Рис. 9. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:875

☰ Участки ▼ 16:42:201102:877 ✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:877

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Костина, 12

Под жилую застройку индивидуальную

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#) 🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:877
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Костина, 12
Площадь уточненная:	775 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	217 480,5 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016

Рис. 10. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:877

Участки
16:42:201102:878

Земельный участок 16:42:201102:878

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Н.Костина, 14

Под жилую застройку индивидуальную

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:878
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Н.Костина, 14
Площадь уточненная:	775 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	217 480,5 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016

Рис. 11. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:878

☰ Участки 16:42:201102:674 ✕ 🔍

Земельный участок 16:42:201102:674

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Дубравная, д. 1

для строительства многоквартирного жилого дома

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#) 🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:674
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Дубравная, д. 1
Площадь уточненная:	700 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для строительства многоквартирного жилого дома
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	206 024 руб.
дата определения:	01.01.2015
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	19.12.2015

Рис. 13. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:674

☰
▼
Участки
▼
16:42:201102:886
✕
🔍

Земельный участок 16:42:201102:886

Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Н. Костина, 15

Под жилую застройку индивидуальную

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Создать участок ЖС →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:886
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, ул. Авиатора Н. Костина, 15
Площадь уточненная:	814 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под жилую застройку индивидуальную
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	228 424,68 руб.
дата определения:	05.05.2016
дата утверждения:	08.12.2015
дата внесения сведений:	05.05.2016

Рис. 14. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:886

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Геополитические тренды, увеличивая степень неопределенности, оказывают наибольшее влияние на развитие российской экономики.

«Санкции оказывают влияние на российскую экономику, но если мы будем говорить прямо, то геополитика и состояние глобальной экономики оказывают гораздо большее влияние», – отмечает Андрей Гурьев, генеральный директор ПАО «ФосАгро».

Поворот российской внешнеэкономической политики на Восток обусловлен объективной перспективностью развития сотрудничества со странами Азии и не является исключительно ответом на давление западных стран.

Снижение валового внутреннего продукта (ВВП) России в 2020 году составило 3,1%, согласно первой оценке Росстата. Минэкономики предполагало падение на 3,9%. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,607 трлн руб., следует из данных Росстата.

Снижение ВВП на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с пандемией коронавируса, и падением мирового спроса на энергоресурсы, считают в Росстате. В Минэкономики сообщали, что на восстановление экономики могут повлиять санитарно-эпидемиологические ограничения и рецессия в мировой экономике.

<https://www.kommersant.ru/doc/4671959>).

Инфляция в РФ за 2020 год составила 4,9%.

Международные резервы РФ по состоянию на 29.01.2021 составляют 589,5 млрд. долл. США.

Курс доллара на 01.02.2021 составлял 76,2527 руб., курс евро – 92,2963 руб.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

Политическая обстановка

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе «всеобщего обнуления», т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта 2020 г. в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

Источники информации:

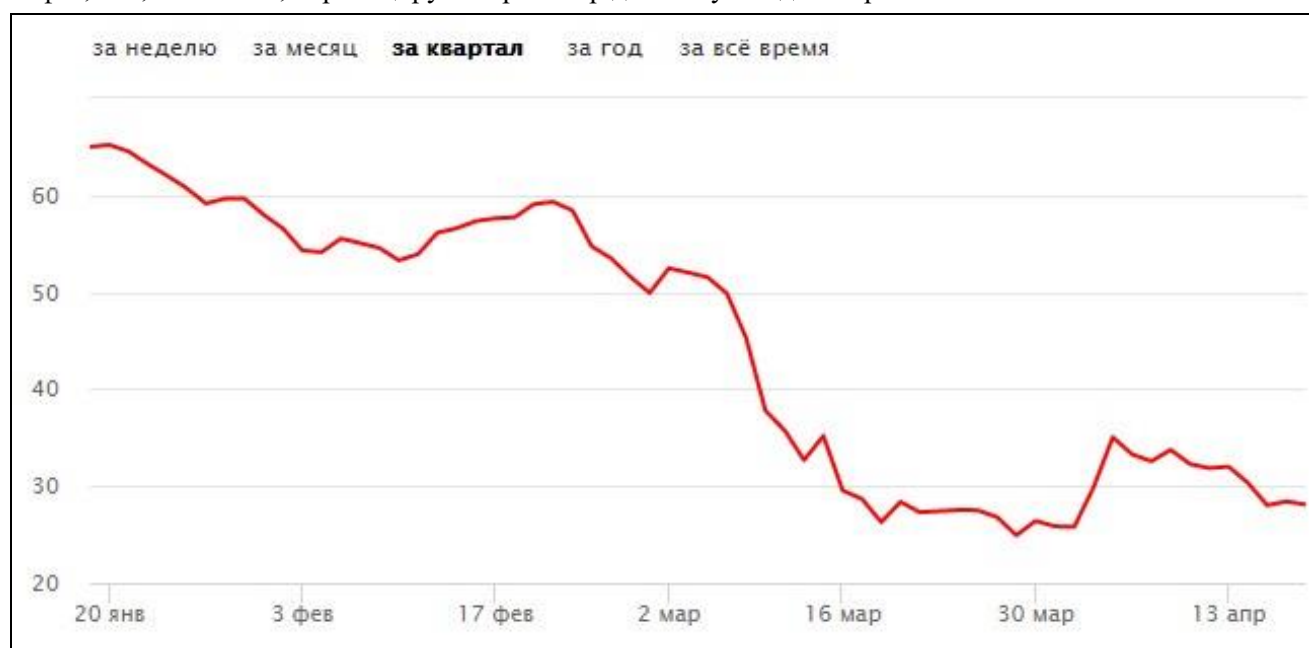
- Всеобщее обнуление. Российская внешняя политика эпохи коронавируса, 14 апреля 2020 г., <https://republic.ru/posts/96442>;

- Саммит «Группы двадцати», 26 марта 2020 г., <http://kremlin.ru/events/president/news/63070>.

Социально-экономическая обстановка

12 апреля 2020 г. страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022 года. Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent

Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России – по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает. В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян – на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля – начало мая 2020 года.

	Пик заболеваемости	Конец апреля – начало мая 2020
	Продолжительность режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней Другие регионы: до 45 дней
	Отмена режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020 Другие регионы: середина мая 2020
	Последствия для секторов российской экономики	<ul style="list-style-type: none"> Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (–22,2%), культура и спорт (–21,2%), транспорт (–10,6%), оптовая и розничная торговля (–4,3%);

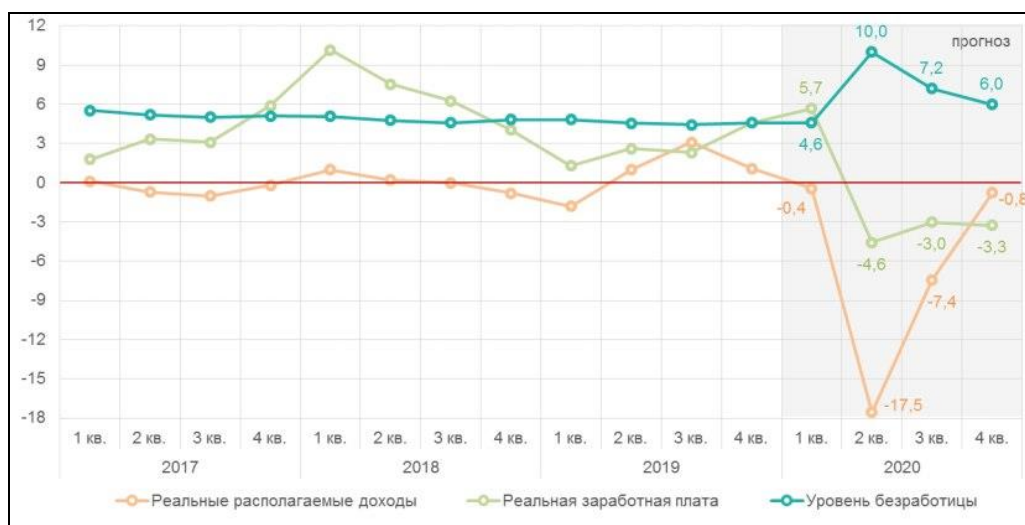
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (–2,3%), химические продукты (–3,6%), древесина (–9%), машины, оборудование и транспортные средства (–10%), драгоценные металлы (–12,5%);

- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;

- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

Показатель, %	2019	2020					год
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.		
ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8	
Обрабатывающая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9	
Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2	
Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3	
Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6	
Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-69,5	-15,0	-5,0	-22,2	
Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0	
Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2	

Наиболее уязвимые сектора российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Квартальная динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Так, в Германии расходы на антикризисные меры составляют 37%, в Италии – 20%, в Великобритании –16 %, во Франции – 14%, в США – 12,4% от ВВП. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса – снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно

недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.

Источник информации:

- Тенденции развития российской экономики в условиях пандемии коронавируса и возможные антикризисные меры, 09 апреля, www.inveb.ru/ru/articles-menu/247-tendentsii-razvitiya-rossijskoj-ekonomiki-v-usloviyakh-pandemii-koronavirusa-i-vozmozhnye-antikrizisnye-mery;

- Экономисты оценили выгоды и потери для России от сокращения нефтедобычи, 13 апреля 2020 г., www.rbc.ru/economics/13/04/2020/5e8f80e29a79475d693088eb;

- Минусы в плюсах: каких цен на нефть ждать после сделки ОПЕК+, 13 апреля 2020 г., <https://iz.ru/999290/irina-tcyruleva-aleksandr-frolov/minusy-v-plusakh-kakikh-tcen-na-neft-zhdad-posle-sdelki-opek>;

- Эксперты ВЭБ оценили влияние вируса на экономику России, 13 апреля 2020 г., www.rbc.ru/economics/12/04/2020/5e919e0a9a7947391241d05b.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, г. Чистополь.

Татарстан считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

Национальное рейтинговое агентство обнародовало рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России 2020.

По итогам другого рейтинга инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭК-Аналитика) за 2019 год, Республика Татарстан занимает 6-ое место.

Попадание республики в число лидеров рейтингов по инвестиционной привлекательности предсказуемо. В республике уделяют большое внимание инвестициям.

Таблица 10.1 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году

Регион	Место в 2020	Место в 2019	Динамика
Москва	1	1	—
Республика Татарстан	2	2	—
Тульская область	3	6	+3 ↑
Санкт-Петербург	4	5	+1 ↑
Московская область	5	7	+2 ↑
Краснодарский край	6	13	+7 ↑
Белгородская область	7	8	+1 ↑
Калужская область	8	4	-4 ↓
Республика Башкортостан	9	16	+7 ↑
Ярославская область	10	18	+8 ↑
Новгородская область	11	14	+3 ↑
Тюменская область	12	3	-9 ↓
Ленинградская область	13	9	-4 ↓
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	14	17	+3 ↑
Воронежская область	15	15	—
Смоленская область	16	20	+4 ↑
Ульяновская область	17	10	-7 ↓
Нижегородская область	18	—	—

Источник: Национальный рейтинг инвестклимата, <https://asi.ru/investclimate/rating/>

Таблица 10.2 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году

Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году						
Номер на графике	Регион	Номер на графике	Регион	Номер на графике	Регион	
Максимальный потенциал — минимальный риск (1A)						
10	Московская область	72	Новосибирская область	30	Республика Адыгея	
18	г. Москва	Пониженный потенциал — умеренный риск (3B1)				
29	г. Санкт-Петербург	3	Владимирская область	44	Республика Марий Эл	
32	Краснодарский край	6	Калужская область	45	Республика Мордовия	
Средний потенциал — минимальный риск (2A)						
1	Белгородская область	2	Брянская область	50	Кировская область	
46	Республика Татарстан	13	Смоленская область	66	Республика Хакасия	
51	Нижегородская область	15	Тверская область	76	Камчатский край	
54	Самарская область	17	Ярославская область	79	Амурская область	
58	Свердловская область	20	Республика Коми	80	Магаданская область	
Пониженный потенциал — минимальный риск (3A1)						
4	Воронежская область	21	Архангельская область	85	г. Севастополь	
8	Курская область	23	Вологодская область	Максимальный потенциал — высокий риск (1C)		
9	Липецкая область	24	Калининградская область	—		
12	Псковская область	26	Мурманская область	Средний потенциал — высокий риск (2C)		
—						
Пониженный потенциал — высокий риск (3C1)						
—						
68						Забайкальский край

Источник: Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭК-Аналитика), <https://www.kommersant.ru/doc/4615281>

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

Объектом оценки являются земельные участки, расположенные в северо-восточной части города Чистополя. Это обширная территория между административными границами города Чистополь и поселком Ерыклинский.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В составе оцениваемых земельных участков – 13 земельных участка, категории: земли населенных пунктов, под индивидуальное жилищное строительство. Наиболее близкие населенные пункты: г. Чистополь, п. Ерыклинский Чистопольского района.

Рынок продаж таких крупных массивов, как оцениваемые земельные участки 70,37 га под ИЖС в городе Чистополь, равно как и в других небольших городах Республики Татарстан, не развит.

Имеются лишь единичные предложения на продажу земельных участков с категорией земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Эти земельные участки расположены с противоположной стороны г. Чистополь, в непосредственной близости от д. Данауровка, примыкают к территории производственной площадки. Также рядом расположен Чистопольский комбикормовый завод и элеватор. Максимальная площадь таких земельных участков 1,5 га, цена предложения 75-84 руб./кв.м.

Учитывая снижение степени престижности земельного участка по мере удаления от центральной части города и непосредственную близость промышленных объектов, считаем, что цена предложения 75-84 руб./кв.м является минимальной границей интервала, в которой находится стоимость оцениваемых земельных участков.

В соответствии с принципами наиболее эффективного использования ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии реки Кама. Кроме того, земельные участки имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

В большинстве случаев на рынке представлены предложения на продажу небольших участков по 7-8 соток.

В нашем случае необходимо рассмотреть сегмент рынка земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства. Считаем возможным использование данных земельных участков с использованием корректировок на масштаб, обеспеченность коммуникациями и т.д.

Ввиду дефицита информации о продажах крупных земельных массивов в г. Чистополь на дату оценки, Оценщиком проведен ретроспективный анализ рынка предложений на продажу земельных участков относительно большой площади, которые имели место в 2020 г., чтобы выявить тенденции ценообразования в этом сегмента рынка, а также проследить максимально возможный уровень удельного показателя стоимости аналогичных земельных участков.

Также Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков относительно большой площади под ИЖС, примыкающих к другим небольшим населенным пунктам Республики Татарстан.

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

Сегодня более ста коттеджных поселков развиваются вокруг Казани, из которых примерно половина активно продается. На выбор – как дачные участки по 30-40 тыс. рублей за сотку, так и «элитные» от 300 тыс. до миллиона (<https://www.business-gazeta.ru/article/379757>).

Сегодня вокруг Казани рекламируются более ста коттеджных поселков, из которых около половины шевелят рынок активными продажами.

Основные тенденции рынка очевидны: чем ближе к Казани, тем лучше транспортная доступность, и при этом рядом полно мест для жизни на природе, а чем больше развита поселковая инфраструктура, тем дороже предложения.

Впрочем, стоит проехать 20-30 минут дальше, и стоимость земли падает в разы. Если брать в среднем, земли в экономпоселках обойдутся до 60–80 тыс. за сотку (без асфальтовых дорог, но многие девелоперы обещают газ). Бизнес-сегмент стартует где-то со 150 тыс. за сотку (газоснабжение, по крайней мере большая часть дорог асфальтирована, удобное расположение вблизи красот природы).

Элитные объекты фактически безграничны по стоимости – были предложения и по миллиону рублей за сотку («Куземетьево», что в черте Кировского района Казани рядом с берегом Волги).

Наиболее популярным по числу проектов считается лаишевское направление. Затем идет сама Казань, зеленодольское, верхнеуслонское, пестречинское, высокогорское направления.

Один из новых проектов в Лаишевском районе – коттеджный комплекс «Ковалинский», освоение территории началось летом 2017 года. Находится он на въезде в Песчаные Ковали – то есть по Оренбургскому тракту на Боровое Матюшино. До границы Казани – всего 10 минут по качественной дороге с бетонным основанием. «Ковалинский» окружен лесом с трех сторон, здесь планируется всего 126 домовладений на участках от 7 до 16 соток.

Комплекс «Светлый берег» – загородный поселок, расположившийся на высоком берегу Камы около поселка Шуран в 55 км от Казани в Лаишевском районе РТ. Расстояние от поселка до Камы – 400 м, до организованного спуска на воду для лодок и других плавсредств – 2 км. Участки реализуются в сегменте «оптима» – газ, электричество, дорога в щебне. Цена – от 40 тыс. рублей /сот.

Из уже реализуемых и известных ранее поселков стоит отметить проект ООО «Девелоперская компания «МИК» – Умырзая, частично он относится к экономсегменту, а частично – к бизнесу. Находится поселок в получасе езды от Казани, у слияния Камы и Мешы, стоимость сотки – от 40 до 80 тыс. рублей. Как заявили представители компании, Умырзая имеет все признаки оснащенного поселка: газ, вода, электричество. Дороги – асфальтная крошка, щебенка и грунт.

Продолжает развитие и большой проект в Лаишевском районе – «Зимняя горка», в 23 км от РКБ. Реализацию ведет ГК «Невада РТ», сейчас участки возле одноименного села продаются от 75 тыс. рублей за сотку. Есть газ и электричество, дороги выполнены в щебенке.

Усадебный комплекс «Державинские просторы». Проект относится к экономсегменту (от 52 тыс. за сотку). Пока тут нет газа, но работы ведутся, уже установлен газораспределительный пункт, говорят в компании, уже есть электричество. Дороги пока грунтовые – планируется покрытие щебнем.

В Зеленодольском районе находится пионер республиканской «малоэтажки» – элитный «Загородный клуб» от Ипотечного агентства РТ (под брендом группа компаний «Дар»). Как отмечает гендиректор ИА РТ Андрей Симаков, это самый дорогой поселок в линейке компании: сейчас продажи участков начинаются от 270 тыс. рублей за сотку. Жителям предложен практически европейский образ жизни: обеспечена уборка общей территории и зимой и летом, охрана, есть централизованная канализация, искусственное озеро с территорией для прогулок.

Между «Загородным клубом» и Новой Турой находится еще один поселок группы «Дар» – это «Золотые Ключи». Он сравнительно небольшой, рассчитан на 136 домов. Поселок бизнес-сегмента со всей готовой инфраструктурой, с асфальтом, газом, водоснабжением. Земельные участки по цене от 189 тыс. рублей.

Также в Зеленодольском районе расположен поселок «Благодатное» Ипотечного агентства РТ. Полчаса езды от Казани и 10 минут – до Раифского монастыря. В поселке класса «оптима» стоимость участков стартовала от 89 тыс. рублей за сотку.

В Пестречинском районе, в 26 км от Казани, располагается еще один проект группы «Дар» – поселок «Мешинские усадьбы». Участки начинаются от первой береговой линии реки Мешы. Участки с разным набором коммуникаций реализуются в сегментах «бизнес» (от 98,5 тыс. рублей за сотку) и «оптима» более ориентированный на приверженцев дачного отдыха (от 42 тыс. рублей за сотку).

В Верхнеуслонском районе находится поселок бизнес-сегмента от группы «Дар» с видом на реку – «Пятидворье», в 10 км от Казани – сразу за мостом через Волгу. Первая очередь уже разошлась – стоимость участков второй очереди начинается от 185 тыс. рублей за сотку. Уже сейчас девелопер отмечает, что для этого сегмента цена стартовая, в перспективе земля подорожает.

Несколько слов об ареале Казани, где в шаговой доступности от столицы республики расположен клубный поселок закрытого типа «Примавера». Особенность – комплексная застройка всего поселка, дома уже готовы, участки отдельно не продаются. Коттеджи в проекте – бизнес-класса от 19 млн. рублей (площади начинаются от 245 кв. м и доходят до 395 кв. метров). Блокированные дома (рассчитанные на две семьи) – от 10 млн. рублей (площади от 160 кв. м).

С другой стороны Казани располагается комплекс «Голубое Озеро» (ООО СК «Голубое Озеро»), в заповедной зоне, неподалеку от одноименных озер, известных всем казанцам. Проект также из бизнес-сегмента, сотка стоит от 280 тыс. рублей, участки идут от 5,5 соток. Есть газ, свет, централизованное водоснабжение.

Выбирая земельный участок, стоит рассмотреть разные направления казанской агломерации. У каждого из них есть свои особенности и неоспоримые достоинства. Например, лаишевское

направление характеризуется легкой транспортной доступностью, прямым выходом к Волге и обилием лесных массивов. В зеленодольском направлении широко известна трасса Залесный – Зеленодольск, частично уже застроенная коттеджными поселками. Здесь также можно отметить развитую транспортную инфраструктуру, близость к Волге и другим водоемам, а также обилие культовых мест (Раифский монастырь, к примеру). Высокогорский район характеризуется относительно низкой стоимостью земли и при этом хорошими природными характеристиками, и близостью к Казани. Верхнеуслонское направление считается относительно малонаселенным и с хорошей перспективой развития. Здесь рекреационная зона отдыха (гольф-клуб, горнолыжный комплекс и так далее) основана на уникальных ландшафтах с хорошими видами. Непосредственно прилегающие к Казани земли – это уже существующие поселки, входящие в границы города. Они обладают всеми плюсами городского жилья.

В нашем случае оцениваемые земельные участки расположены на стыке административных границ города Чистополя и п. Ерыклинский.

В таблице 10.3 приведены предложения на продажу земельных участков по разным сегментам рынка.

В связи с практическим отсутствием на рынке недвижимости достоверных данных о сделках купли-продажи с земельными участками, сходными с оцениваемым, возникла вынужденная необходимость использовать данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов, вводя поправки на уторговывание, а не цены реальных сделок. В некоторых официальных документах, например, в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р указанная практика допускается. В упомянутых методических рекомендациях прямо говорится: «при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)».

Таблица 10.3. Обзор рынка земельных участков в г. Чистополь

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Предложения на продажу земельных участков под ИЖС						
1	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41	Земельный участок К№16:42:201102:800 пл. 540 кв.м.	540	670 000	1 241	Сайт Avito.ru 8-986-889-07-60
2	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62	Земельный участок К№16:42:201102:835 пл. 548 кв.м.	548	650 000	1 186	Сайт Avito.ru 8-968-288-64-98
3	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17	Земельный участок К№16:42:201102:887 пл. 1012 кв.м.	1 012	1 100 000	1 087	Сайт Avito.ru 8-909-838-14-53
4	г. Чистополь, ул. Романа Орлова, 46	Земельный участок К№16:42:201102:1049 пл. 700 кв.м.	700	750 000	1 071	Сайт Avito.ru 8-932-202-76-24
5	г. Чистополь, ул. Нуруллина, 48	Земельный участок К№16:42:201102:683 пл. 812 кв.м. На участке фундамент под жилой дом, гараж на две машины и баню.	812	1 450 000	1 786	Сайт Avito.ru 8-958-745-01-22
6	г. Чистополь, ул. Нуруллина, 28	Земельный участок К№16:42:201102:642 пл. 877 кв.м. На участке фундамент с цоколем 9x9 м.	877	1 100 000	1 254	Сайт Avito.ru 8-958-722-65-15
7	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1308 пл. 750 кв.м. Участок трапециевидной формы.	750	700 000	933	Сайт Avito.ru 8-986-889-38-54
8	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1310 пл. 750 кв.м. Газ, электричество, вода. Асфальтированная дорога.	750	850 000	1 133	Сайт Avito.ru 8-958-722-84-37
9	г. Чистополь, ул. Крестникова, 46	Земельный участок К№16:42:201102:642 пл. 877 кв.м. На участке фундамент под баню.	775	990 000	1 277	Сайт Avito.ru 8-958-722-23-95
10	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1315пл. 750 кв.м. Газ, электричество, вода. Асфальтированная дорога.	750	850 000	1 133	Сайт Avito.ru 8-958-746-35-14
11	г. Чистополь, ул. Солнечная, 9/15	Земельный участок К№16:42:191601:227 пл. 896 кв.м. Все коммуникации.	896	400 000	446	Сайт Avito.ru 8-958-747-02-36
12	г. Чистополь, ул. Солнечная, 9/6	Земельный участок К№16:42:191601:101 пл. 896 кв.м. Электричество, газ проложены.	896	520 000	580	Сайт Avito.ru 8-90-044-00-11

Таблица 10.3. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	г. Чистополь, ул. Солнечная, 8/11	Земельный участок К№16:42:191601:97 пл. 896 кв.м.	896	400 000	446	Сайт Avito.ru 8-958-723-85-77
14	г. Чистополь, ул. Солнечная, 6/23	Земельный участок К№16:42:191601:53 пл. 896 кв.м. На улице проведены все линии коммуникации.	896	430 000	480	Сайт Avito.ru 8-919-636-53-96
15	г. Чистополь, ул. Солнечная, 3/19	Земельный участок К№16:42:191601:165 пл. 896 кв.м. Газ и электричество перед участком.	896	595 000	664	Сайт Avito.ru 8-986-889-35-74
Минимальное значение:					446	-55%
Среднее значение:					981	0%
Максимальное значение:					1 786	82%
Предложения на продажу земельных участков коммерческого назначения						
16	г. Чистополь, ул. Тургенева, 49	Земельный участок К№16:54:30105:90 пл. 11 525 кв.м. Для строительства жилого комплекса. Продавцом заявлено, что идеально подходит для строительства коттеджного поселка. Коммуникации вдоль улицы. Аренда у города до 2062 г.	11 525	17 287 500	1 500	Сайт Avito.ru 8-958-722-29-20
17	г. Чистополь, ул. Ленина, 14-А	Земельный участок К№16:54:040301:22 пл. 1250 кв.м. Все инженерные коммуникации возле участка. Идеально подойдет для строительства любого коммерческого объекта.	1 250	1 600 000	1 280	Сайт Avito.ru 8-958-722-76-46
18	г. Чистополь, ул. Вахитова, 9	Земельный участок К№16:54:100301:49 пл. 1646 кв.м. Блокированная жилая застройка. Участок бывшей прачки рядом со старой городской баней. По краю границ участка проходят газовые, электрические и канализационные сети.	1 646	2 400 000	1 458	Сайт Avito.ru 8-932-202-98-26
19	г. Чистополь, ул. Урицкого, 57А	Земельный участок К№16:54:110103:54 пл. 642 кв.м. Для строительства многоквартирного жилого дома.	642	10 000 000	15 576	Сайт Avito.ru 8-986-889-35-74
Минимальное значение:					1 280	-74%
Среднее значение:					4 954	0%
Максимальное значение:					15 576	214%
Предложения на продажу садовых участков						
20	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., ДНТ Буревестник	Земельный участок 4 сот. СНТ	400	45 000	113	Сайт Avito.ru 8-958-747-12-24
21	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., СО Кама	Земельный участок 4 сот. СНТ	400	60 000	150	Сайт Avito.ru 8-917-854-18-22
22	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., СО Энергетик	Земельный участок 6 сот. СНТ. Без домика.	600	70 000	117	Сайт Avito.ru 8-937-600-16-04
Среднее значение:					126	

Таблица 10.3. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
Предложения на продажу земельных участков с/х назначения						
23	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А	Земельный участок К№16:54:010106:6 пл. 14 353,6 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.	14 353,60	1 200 000	84	Сайт Avito.ru 8-932-202-78-20
24	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15	Земельный участок К№16:54:010106:11 пл. 8032 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.	8 032	600 000	75	Сайт Avito.ru 8-932-202-78-20
Среднее значение:					79	
Предложения на продажу крупных земельных участков в 2020 г. до даты оценки (справочно)						
25	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 1а	Земельный участок К№16:54:050101:65 пл. 10 425 кв.м.	10 425,0	7 500 000	719	Сайт Avito.ru 30.01.2020 8-987-293-61-52
26	г. Чистополь, перекресток улиц Ибрагимов и Кулясова	Земельный участок К№16:42:201101:161 пл. 19 200 кв.м.	19 200,0	5 500 000	286	Сайт Avito.ru 21.08.2020 8-939-317-31-07
27	г. Чистополь, перекресток улиц ул. Тургенева, 40	Земельный участок К№16:54:030105:90 пл. 19 200 кв.м.	11 525,0	10 000 000	868	Сайт Avito.ru 11.06.2020 8-987-414-93-88
28	г. Чистополь, ул. Чернышевского, строение 181	Земельный участок К№16:54:140206:15 пл. 9 378 кв.м.	9 378,0	6 000 000	640	Сайт Avito.ru 24.11.2020 8-919-682-70-02
Минимальное значение:					286	-54%
Среднее значение:					628	0%
Максимальное значение:					868	38%

Примечание. Скриншоты отдельных объявлений приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 10.4. Обзор рынка земельных участков большой площади, примыкающих к другим населенным пунктам Республики Татарстан

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	Рыбно-Слободский р-н, пгт. Рыбная Слобода, Русский Ошняк	Земельный участок площадью 5 га на берегу реки Кама. Участок размежеван на участки площадью от 8 до 20 соток, всего 72 участка. Длинная береговая линия. Кадастровый номер одного из участков 16:34:190602:65.	50 000	19 999 000	400	Сайт Avito.ru 8-958-722-50-12
2	Камско-Устьинский р-н, пгт. Куйбышевский Затон, Ульяновское шоссе, 28	Земельный участок К№16:22:170103:41 пл. 61 030 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства. Все необходимые коммуникации проходят по границе участка и не требуется дополнительных затрат по энергоснабжению.	61 030	13 370 000	219	Сайт Avito.ru 8-958-725-72-81
3	Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Земельный участок К№16:22:000000:1119 пл. 11 100 кв.м. Земли населённых пунктов, под жилую застройку индивидуальную. Все коммуникации в радиусе 500 м.	11 100	3 850 000	347	Сайт Avito.ru 8-958-746-26-20
4	Камско-Устьинский р-н, п. Татарской зональной опытной станции	Земельный участок К№16:22:091602:30 пл. 53 641 кв.м. Земли населённых пунктов, для жилищного строительства. Технические условия на газ и электричество. Газ проходит по участку.	53 641	42 400 000	790	Сайт Avito.ru 8-993-300-99-04
5	Лаишевский р-н, п. Русские Саралы	Земельные участки для ИЖС в количестве 241 ед. расположенные по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский район, посёлок Русские Саралы. ЗУ площадью от 600 до 1 840 кв.м.	244 700	58 000 000	237	Сайт Avito.ru ПАО Ак Барс Банк
Минимальное значение:					219	-45%
Среднее значение:					399	0%
Максимальное значение:					790	98%

Проведенный анализ рынка, цен продаж и предложений земельных участков, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ отличий на местоположение, сравнение уровней цен по объектам недвижимости, сравнение ставок земельного налога (удельных показателей кадастровой стоимости), применение элементов метода капитализации земельной ренты на их основе, а также использование таких методов оценки, как методы выделения, распределения и остатка, позволил определить следующий мониторинг цен:

- рыночная стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в диапазоне от 446 руб./кв.м до 1 786 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков коммерческого назначения, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 1 280 руб./кв.м до 15 576 руб./кв.м.
- рыночная стоимость садовых земельных участков находится в диапазоне от 113 руб./кв.м до 150 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 75 руб./кв.м до 84 руб./кв.м. Среднее значение: 79 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков крупных земельных участков в г. Чистополь по итогам продаж в 2020 г., в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 286 до 868 руб./кв.м. Среднее: 628 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков крупных земельных у участков большой площади, примыкающих к другим населенным пунктам Республики Татарстан, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 219 руб./кв.м до 790 руб./кв.м. Среднее значение: 399 руб./кв.м.

Проведенный анализ рынка показал, что оцениваемые земельные участки имеют следующий диапазон цен: минимальное значение – 79 руб./кв.м, максимальное значение – 628 руб./кв.м.

Удельный показатель стоимости оцениваемых земельных участков находится внутри вышеприведенного интервала за исключением отдельных земельных участков небольшой площади, которые могут быть использованы для застройки под ИЖС.

Отклонения от средней цены по земельным участкам под ИЖС составляют -55%+82%. Это говорит о том, что отдельные предложения в представленном обзоре не отражают общее состояние рынка. Следовательно, представительская выборка аналогов слабо удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Между тем, оценщик считает, что предложения в представленном обзоре отражают общее состояние рынка и не имеют характеристик, значительно отличающих их от широко представленных на рынке объектов. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет $\pm 30\%$.

Чтобы избежать какие-либо исключительные экономические выгоды или какие-либо обременения, в качестве аналогов принимались земельные участки, которые находятся в непосредственной близости от оцениваемых земельных участков.

Рынок аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, практически не развит.

Г. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Одним из факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, является ставка доходности.

Инвестирование в недвижимость приносит доход инвестору как в результате роста цен на недвижимость, так и от сдачи в аренду.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, как правило, ниже рисков, связанных с другими видами инвестиций. Даже если недвижимость падает в цене, остается возможность сдачи ее в аренду.

Рынок недвижимости замедленно реагирует на изменение экономической ситуации. Например, как правило, обвал цен на рынке акций не сопровождается немедленным падением цен на недвижимость. У собственников недвижимости есть некоторое время (обычно от 3 до 6 месяцев) для того чтобы продать инвестиционную недвижимость при возникновении экономических проблем в стране или в мире в целом.

Доходность от объектов недвижимости может принимать разные значения в зависимости от сегмента недвижимости, к которому относится объект.

Проведенные исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения позволили выявить следующие основные факторы, влияющие на их стоимость и привлекательность для потенциального покупателя:

- поправка на торг;
- фактическое использование;
- расположение;
- наличие коммуникаций;
- масштаб.

Поправка на так называемый «торг»

Характерной чертой кризиса на фоне резкого спада платежеспособного спроса и деловой активности является увеличение разрыва между ценами спроса и ценами предложения. Соответственно, увеличивается так называемый «торг». Реальные сделки совершаются по ценам значительно ниже цен предложений. Разрыв цен спроса и цен предложений превышает 25-30%. Рыночная же цена по определению занимает среднее положение между ценами спроса и ценами предложения. В реальности изучить цены спроса крайне затруднительно. На рынке могут присутствовать косвенные сигналы об их уровне. В качестве такого сигнала может служить амплитуда цен предложения.

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидки на торг в условиях кризиса существенно выросли (что подтверждается данными, представленными в средствах массовой информации). Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и

обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., ISBN 978-5-6041406-6-6, стр. 280).

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Влияние фактора ограничение права

По земельным участкам К№16:42:201102:1024, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875, 16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879 имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. Согласно расширенным выпискам ЕГРН по этим земельным участкам имеется запись: «Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)».

Эти ограничения права снижают привлекательность земельных участков как фактор окружающей среды.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей среды как уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов) и т.д.

Далее приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть I, стр. 252-253.

В нашем случае при проведении расчетов использовано минимальное значение интервала коэффициентов 0,86, или (-14%), т.к. элементы, ограничивающие права – линии электропередач – расположены преимущественно по границам земельных участков. Таким образом факт ограничения права при вероятной застройке не оказывает существенного влияния на ценность участка в целом.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,65	0,84

Влияние фактора коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые как правило, сгруппированы вместе.

Разумеется, не все земельные участки включают в себя различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которые в свою очередь, зависят от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависят от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно.

С точки зрения оценщика, в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной.

Например, если сравнивать два рядом расположенных участка, на одном из которых уже провели газ, а на другом еще нет, но имеется такая возможность, то стоимость первого участка больше, чем стоимость второго на величину затрат, связанную с устранением этого различия. В этом случае следует говорить об аддитивной поправке, равной требуемым затратам на подводку газа (отложенный ремонт). Принципиальным здесь является то, что аддитивная поправка не зависит от стоимости земельного участка.

Если сравнивать земельные участки, на одном из которых газ не подведен, и нет ясных перспектив на его проведение в ближайшем будущем, то его стоимость уменьшается на величину, зависящую от общей стоимости участка. Дорогой участок (например, находящийся в хорошем месте)

значительно больше (в абсолютном измерении) теряет от отсутствия коммуникаций, чем дешевый участок. При этом эта потеря, заданная в процентном отношении, может быть одинаковая. В этом случае следует говорить о мультипликативной поправке.

Следует отметить, что приведенные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведения значения отношения цен участков обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т.е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Далее приведены корректировки на наличие коммуникаций согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II, стр. 160-185.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек

Таблица 66

Коммуникации	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%

В нашем случае в составе оцениваемых земельных участков рассматриваются случаи, когда 1) отсутствуют коммуникации, 2) из коммуникаций имеется только электричество, 3) имеются все коммуникации. Соответственно, при использовании аналогов, которые из коммуникаций имеют газоснабжение и электричество, значения корректировок составляют: в 1-ом случае (-28%), во 2-ом случае – (-15%), а в 3-ем случае введение корректировок отсутствует.

Считаем, что данные корректировки в целом соответствуют рыночным данным, что подтверждается в ходе устных консультаций с риелторами, которые специализируется на продаже земельных участков.

Влияние фактора масштаба (ликвидности)

В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

В том случае, когда ликвидность в силу ряда индивидуальных свойств, не характерных для широко представленных на рынке объектов, серьезным образом снижена, то она становится самостоятельной ценовой характеристикой. При этом речь не идет о расчете так называемой ликвидационной стоимости, а также о рыночной, но учитывающей принципиальную возможность реализации в адекватные сроки.

На основе анализа того, как изменение площади и некоторых других характеристик, сужает или увеличивает число потенциальных покупателей определяется необходимость введения соответствующей корректировки.

Если объект по своим характеристикам значительно уступает широко представленным на рынке объектам, то вероятность его продажи значительно снижается. А потому для привлечения к нему внимания потенциальных покупателей и в целях повышения способности конкурировать с другими объектами потребует дополнительная скидка.

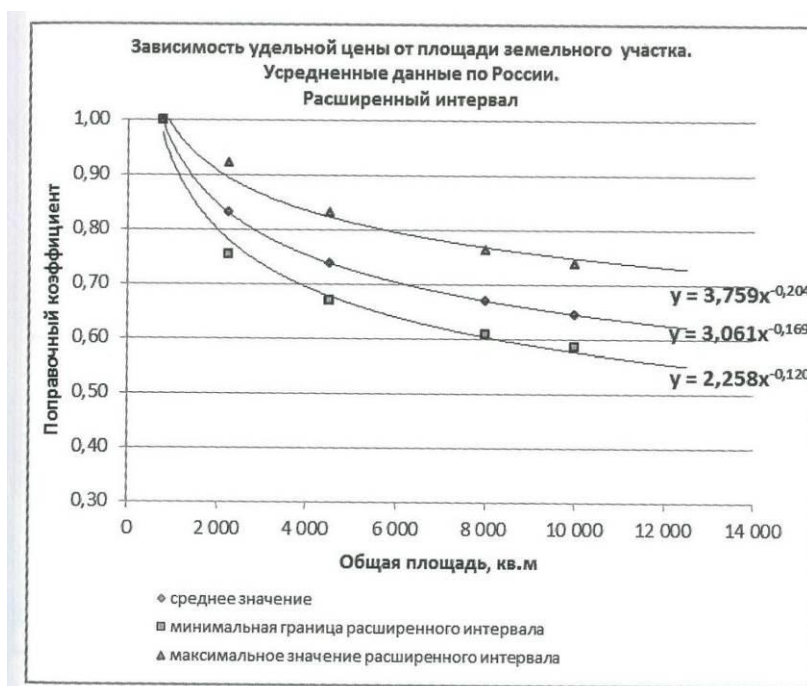
По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.), стр. 109.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $3,061 * S^{-0.169}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(3,061 * S_{oo}^{-0.169}) / (3,061 * S_{oa}^{-0.169}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



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

Многие имеющиеся предложения, представленные в популярных средствах массовой информации, еще не успели в должной мере отразить реалии рынка на дату оценки. Цены многих предложений не соответствуют рыночным, т.е. значительно выше цен конкурентных аналогов при прочих равных условиях. Это так называемые декларируемые цены, которые не отражают общее состояние рынка.

В условиях кризиса и посткризисных явлений деловая активность в регионе остается на достаточно низком уровне. Снижение деловой активности видно по количеству объявлений, представленных в печати и Интернете.

Несмотря на отсутствие платежеспособного спроса на земли сельскохозяйственного назначения объекты, многие участники рынка не готовы отказываться от своих объектов по сниженным ценам. Большинство продавцов предпочитают снять объекты с продажи и переключиться на сдачу объектов в аренду. Отличительной чертой рынка производственно-складской недвижимости являются крайне высокие сроки экспозиции объектов, порой не адекватные и не приемлемые для большинства участников рынка.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

Продолжительность выставления некоторых объектов составляет не месяцы, а полугодия. В том случае, когда объект выставляется на открытом рынке более, чем требуется для привлечения достаточного внимания участников и потенциальных покупателей, и при этом не отчужден, заявленная цена явно завышена и не соответствует признакам рыночной.

С другой стороны, платежеспособный спрос многократно снизился и число потенциальных покупателей или просто желающих купить недвижимость крайне ограничено.

Указанные обстоятельства продиктовали определенные требования к отбору имеющихся предложений сопоставимых и альтернативных конкурентных аналогов для проведения достоверного сравнительного анализа. На основе анализа периодических изданий были отсеяны предложения тех объектов, которые по завышенной цене явно выбиваются из общей массы без видимых на то причин. Таких предложений выявлено большое количество. Акцент делался на предложения, которые в полной мере отражают текущее состояние и динамику рынка.

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

11.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

В соответствии с ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО №7, п. 15).

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (ФСО №7, п. 20).

Принцип наиболее эффективного использования (НиНЭИ) - рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор.

Земельный участок КМ№16:42:201102:1024

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Многоконтурный земельный участок. Ограничение права: Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кв КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кв Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.5 КТП - 701224). Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок КМ№16:42:201102:287

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Конфигурация участка треугольная. Ограничения отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:288

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Конфигурация участка трапециевидная. Ограничения отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:290

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 830 м. Фактически участок используется в качестве дороги без асфальтового покрытия. Ограничения отсутствуют. Учитывая вытянутую конфигурацию участка, фактическое использование, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка по текущему назначению – в качестве автодороги.

Земельный участок К№16:42:201102:291

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Конфигурация: трапециевидная. Вдоль трассы Чистополь-Булдырь. Ограничения отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:873

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Конфигурация: трапециевидная. Ограничения отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:874

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 650 м. Фактически участок используется в качестве дороги с асфальтовым покрытием. Ограничения права: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224). Учитывая вытянутую конфигурацию участка, фактическое использование, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка по текущему назначению – в качестве автодороги.

Земельный участок К№16:42:201102:875

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Вытянутая полоса. Длина ориентировочно 430 м. Фактически участок используется в качестве дороги без асфальтового покрытия. Ограничения права: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224). Учитывая вытянутую конфигурацию участка, фактическое использование, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка по текущему назначению – в качестве автодороги.

Земельный участок К№16:42:201102:877

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Конфигурация: прямоугольный участок. Типичный участок под ИЖС площадью 775 кв.м. Ограничения права: ВЛ 0,4 кв КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кв Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.5 КТП - 701224). Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:878

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Конфигурация: прямоугольный участок. Типичный участок под ИЖС площадью 775 кв.м. Ограничения права: ВЛ 0,4 кв КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кв Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.5 КТП - 701224). Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:879

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Конфигурация: прямоугольный участок. Типичный участок под ИЖС площадью 775 кв.м. Ограничения права: ВЛ 0,4 кв КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кв Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кв Л.5 КТП - 701224). Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:674

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома. Конфигурация: прямоугольный участок. Типичный участок под ИЖС площадью 700 кв.м. Расположен в 150 м от зоны массовой жилой застройки. Ограничения права отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Земельный участок К№16:42:201102:886

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилую застройку индивидуальную. Конфигурация: прямоугольный участок. Типичный участок под ИЖС площадью 814 кв.м. Ограничения права отсутствуют. Учитывая расположение участка в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для малоэтажной застройки.

Поэтому в качестве сравниваемых объектов приняты такие объекты-аналоги, которые по местоположению и назначению максимально сопоставимы с оцениваемыми земельными участками, т.е. земельные участки под ИЖС, которые расположены в непосредственной близости от оцениваемых земельных участков.

11.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

1. Сбор информации об объекте оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:
 - натурный осмотр объекта и его окружения;
 - сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости;
 - сбор данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта.
2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки.
3. Анализ на наилучшее и оптимальное использование.
4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта:
 - затратного;
 - сравнительного анализа продаж;
 - доходного.
5. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта, т.е. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости.
6. Составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

В процессе оценки запрашивается и изучается технический паспорт на объект недвижимости, а также определяется, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта.

Расчет рыночной стоимости производится с использованием трех обязательных подходов к оценке – затратного, доходного и сравнительного.

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Далее выявляются намерения относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересы различных сторон в оцениваемой собственности.

На этом же этапе анализируются данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки. В нашем случае анализировались данные о коммунально-эксплуатационных расходах по содержанию объекта, фактические арендные ставки, величина загруженности и недоиспользования площадей объекта.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки, т.е. данные о состоянии рынка

недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки – определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельных участков и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка – стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

В нашем случае при оценке земельного участка затратный подход не применим, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Подход прямого сравнительного анализа основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и

предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление письменного отчета об оценке и представление его заказчику.

12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основана на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

12.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов¹.

13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

13.1 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход позволяет определить стоимость имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течении прогнозируемого периода времени.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО-1 статья 16).

¹ "Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: прил. к журн. "Имущественные отношения в Российской Федерации". О.Е.Медведева 2004 г.

Доходный подход в большей степени применим относительно объектов коммерческой недвижимости, имеющих экономически привлекательное месторасположение. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. В нашем случае методы доходного подхода не применимы, т.к. уровень цен в жилищном секторе опустился ниже себестоимости строительства.

Кроме того, исследования рынка жилой недвижимости с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных не выявили предложений к аренде или сделок по предоставлению в аренду сопоставимых объектов.

В связи с тем, что отсутствует достоверная и полноценная информация о возможности получения будущих доходов от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка, то доходный подход не применяется.

14. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод парных продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;

- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

В нашем случае, нами был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Чтобы применить метод сравнения продаж, мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости по ценам продаж и предложений земельных участков, в результате которого были выявлены продающиеся в настоящее время сопоставимые земельные участки. Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

Анализ рынка земельных участков в радиусе 3 км показал, что на продажу выставляются земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного назначения не имеет значения. Подобные земельные участки выставляются на продажу с перспективой перевода категории земли или разрешенного использования с последующей застройкой под индивидуальное жилищное строительство.

Несмотря на категорию: земли населенных пунктов, разрешенное использование оцениваемых земельных участков: для сельскохозяйственного производства, потенциальные покупатели: участники рынка, которые ориентируются на стоимость больших массивов земельных участков с перспективой перевода под ИЖС либо иную застройку, не связанную с сельскохозяйственным производством.

Поэтому в качестве сравниваемых объектов приняты такие объекты-аналоги, которые по местоположению, площади максимально сопоставимы с оцениваемыми земельными участками. В связи с вышеизложенным считаем, что введение корректировки на назначение / вид разрешенного использования по выбранным аналогам не требуется.

Аналог №2

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки
▼
Поиск по объявлениям

Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 7 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
9 октября в 15:54

8 932 202-76-24

Написать сообщение

Юлия

Частное лицо

На Авито с октября 2013

№ 2184042314, 👁 817 (+3)

Сообщен

Об участке

Площадь: 7 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Орлова

[Показать карту](#) ▼

Описание


Продаётся земельный участок, 7 соток, подведен свет

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2184042314

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:1049 пл. 700 кв.м.


Аналог №3







Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки ▼ Поиск по объявлениям

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)
650 000 Р ▼

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
15 ноября в 21:09




8 968 288-64-98

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
Частное лицо
На Авито с декабря 2019



№ 2181198557, 📍 1174 (+2)

Об участке


Площадь: 5.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Авиатора Костина [Показать карту ▼](#)

Описание

Продам участок в новом районе Мебельной фабрики,Авиатора Костина 62.Улица застраивается.По улице проведена вода, колодец расположен напротив участка.Имеется свет.Газ проведен по улице .Участок на ровной местности.Один взрослый собственник.Документы в порядке.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_izhs_2181198557

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:835 пл. 548 кв.м.

Аналог №4

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки
Поиск по объявлениям

Чистоп

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

670 000 ₽ ▾

♥ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
18 ноября в 15:23

8 986 889-07-60

Рамиль

Частное лицо
На Авито с февраля 2016

P

№ 2245997961, 📞 379 (+5)

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Авиатора Костина [Показать карту ▾](#)

Описание

Продам два участка по 6 соток в районе малых рек. коммуникации проведены, участки ровные, близко к дороге; столбов, ям, колодцев перед участками нет. Цена за один участок

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot. izhs_2245997961

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:800 пл. 540 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2021 г.

стр. 76

При расчете стоимости земельного участка К№16:42:201102:290, которая используется в качестве подъездной дороги к п. Ерыклинский, использованы другие аналоги – садовые участки, т.к. в непосредственной близости от данного оцениваемого земельного участка расположены многочисленные садовые участки. Считаем, что ценность земельного участка К№16:42:201102:290 обусловлена окружающей застройкой, т.е. садовыми земельными участками.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям

Чистополь - ... - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

45 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 31 октября в 16:34

8 958 747-12-24

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо
На Авито с января 2008

№ 2187479384, 774 (+1)

Об участке

Площадь: 4 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Булдырское сельское поселение, ДНТ Буревестник [Показать карту](#)


Описание

Продаю садовый участок. Ухожен, обрабатывается, ещё посажена картошка. На участке есть; яблоны, вишня, малина, клубника, слива, тернослив, крыжовник, чёрная смородина, хрен. Продажа в связи с переездом. Фотографии осень прошлого года засеяна горчица.

ТОРГ

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2187479384


Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям

Чистополь · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4 сот. (СНТ, ДНП)

60 000 Р ▾

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

22 ноября в 20:26

8 917 854-18-22

Об участке

Площадь: 4 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Булдырское сельское поселение, садовое товарищество Кама

[Показать карту ▾](#)

Гельсина

Частное лицо

На Авито с июня 2015

Завершено 7 объявлений

3 объявления пользователя


Подписаться на продавца

Описание

Продам земельный участок в садоводческом обществе "Кама". Расположение Змеёво. На участке есть яблони, малина и вишня. Площадь 4 сотки, стоимость 60 000 р.

№ 2250034450, 👁 233 (+1)

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2250034450


Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Чистополь Найти

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС)

70 000 Р ▾

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

3 ноября в 22:39

8 937 600-16-04

Об участке

Площадь: 6 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Садоводческое общество Энергетик

[Показать карту ▾](#)

Анна

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся дача с/о "ЭНЕРГЕТИК -2" без домика, с документами, ухоженный

№ 1903015284, 👁 1914 (+1)

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1903015284

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., ISBN 978-5-6041406-6-6, стр. 280).

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

В нашем случае выбранные аналоги позиционируются как земельные участки ИЖС, поэтому принято среднее значение интервала скидок по земельным участкам под ИЖС – 14,4.

Для определения рыночной стоимости земельных участков воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемых земельных участков и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Охранная зона.
6. Расположение.
7. Конфигурация земельного участка / Вспомогательное назначение участка.
8. Коммуникации.
9. Масштаб (ликвидность).
10. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано 4 аналога, которые имеют характеристики, наиболее близкие к оцениваемому земельному участку.

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельных участков (таблица 14.1-14.13).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

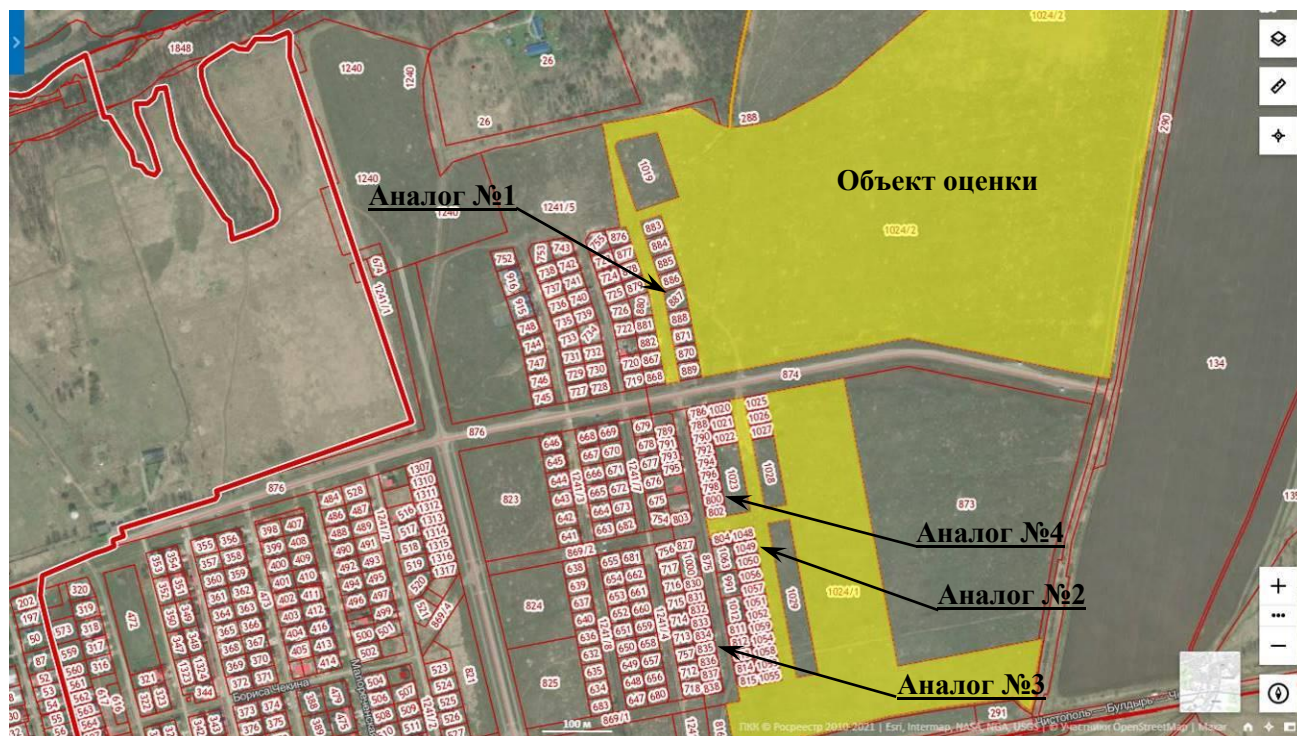
1. Корректировка на состав передаваемых прав. При исследовании рынка были выявлены продажи земельных участков с правом собственности. В нашем случае оцениваемые земельные участки закреплены на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Далее приведена группа корректировок, которые не требуют введения, т.к. условия продажи во всех случаях были идентичными. Это корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи, корректировка на дату продажи.

2. Корректировка на местоположение. Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

Особенностью местонахождения земельных участков является расположение на границе города Чистополь и п. Ерыклинский Чистопольского района. Часть земельных участков являются смежными по отношению к наиболее крупному многоконтурному земельному участку К№16:42:201102:1024.

Расположение земельных участков в административных границах города Чистополь, назначение участков: под индивидуальное жилищное строительство, делает эти земельные участки соизмеримыми со сравнимыми аналогами, которые буквально граничат с земельным участком К№16:42:201102:1024.



Сравнимые объекты-аналоги расположены в радиусе 3-5 км от оцениваемых земельных участков. Исследование рынка земельных участков показало, что между у аналогов отсутствуют какие-либо исключительные свойства, связанные с местоположением, которые влияют на ценность земельных участков.

С точки зрения расположения объектов в масштабах города оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги сопоставимы. Использование корректировки на местоположение не требуется.

3. Корректировка на охранную зону. По земельным участкам К№16:42:201102:1024, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875, 16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879 имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. Согласно расширенным выпискам ЕГРН по этим земельным участкам имеется запись: «Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП- 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)».

Эти ограничения права снижают привлекательность земельных участков как фактор окружающей среды.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее

отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Далее приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть I, стр. 252-253.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,65	0,84

В нашем случае при проведении расчетов использовано минимальное значение интервала коэффициентов 0,86, или (-14%), т.к. элементы, ограничивающие права – линии электропередач – расположены преимущественно по границам земельных участков. Таким образом факт ограничения права при вероятной застройки не оказывает существенного влияния на ценность участка в целом.

4. Корректировка на конфигурацию земельного участка. Сопоставимые объекты имеют преимущественно прямоугольную конфигурацию.

Один оцениваемый земельный участок К№16:42:201102:287 имеют треугольную конфигурацию. Это обстоятельство в целом снижает привлекательность объекта с точки зрения рациональной застройки.

По такому земельному участку требуется введение корректировки на конфигурацию.

Корректировка определена на основе Сборника корректировок, сегмент «Земельные участки» 01.01.2017, составленного межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (члены НП «Омский союз риэлторов», СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и др.), стр. 23 http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.

Таблица 46. Интервалы шкалы фактора «Форма (геометрия участка)»

Вид объекта	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
ВРИ 3,9,13	0,65	1,00
ВРИ 5,6,7,,8,17	0,60	1,00
ВРИ 1	0,70	1,00
ВРИ 2,4	0,80	1,00
с/х	0,90	1,00

По данным исследования при определении корректировки на форму земельного участка при использовании типичных аналогов правильной формы используется коэффициент 0,8.

Полученные выводы в целом подтверждаются выводами и других исследований, в которых указаны интервалы скидок. Например, рекомендуемые корректировки на конфигурацию и рельеф земельного участка, подготовленного Центром экономического анализа и экспертизы, http://www.ceae.ru/Kor_zem.htm.

ЦЭАиЭ
ЦЕНТР
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
АНАЛИЗА И
ЭКСПЕРТИЗЫ

☎ (495)766-06-78
✉ OCHENKA@CEAE.RU

Главная | Вопросы-ответы | Контакты

Корректировка на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка

Обзор был подготовлен ООО "Центр Экономического Анализа и Экспертизы", на основании исследований компаний, специализирующихся на продаже и девелопменте загородной недвижимости и опроса специалистов работающих в сфере недвижимости и земельных отношений. При подготовке рекомендуемых корректировок, использовалась информация по продаже земельных участков, расположенных в Московской, Ленинградской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской, Ярославской, Тамбовской и Липецкой областях. Корректировки на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка рекомендованы оценщикам и судебным экспертам.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ НА КОНФИГУРАЦИЮ И РЕЛЬЕФ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для определения величины скидки на конфигурацию, полезность, в зависимости от функционального использования земельного участка, был проведен анализ рынка продаж земельных участков имеющих неправильную или вытянутую форму, участков с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками, а так же экспертный опрос, специалистов работающих в сфере недвижимости, земельных отношений, сотрудников агентств недвижимости.

В ходе экспертного опроса и анализа рынка 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, так как требуют дополнительных затрат при строительстве, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

2015-2016

Функциональное использование земельного участка	Характеристика формы и рельефа участка	2015 год		2016 год	
		Минимальная	Максимальная	Минимальная	Максимальная
МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛЬЕ	1. Земельные участки вытянутой формы (узкие);	10	20	10	15
ИЖС	2. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;	10	25	10	25
САДОВОДСТВО	3. Земельные участки с повышенным уклоном местности;	10	30	10	25
ПРОМЫШЛЕННОЕ	4. Земельные участки, расположенные в овраге или в пойме реки;	10	45	10	35
	5. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	15	35	10	30
КОММЕРЧЕСКОЕ	6. Земельные участки с изрезанной или с вкраплениями формой, обусловленной сильнопересеченным рельефом;	10	45	10	40
СПОРТИВНОЕ	7. Земельные участки, которые являются участками, через которые осуществляются заезды на территорию.	10	30	10	30
РЕКРЕАЦИОННОЕ	8. Угловой земельный участок				

В данном исследовании приведена корректировка на конфигурацию по земельным участкам вытянутой формы под ИЖС в интервале от 10 до 25%.

Считаем, что для проведения расчетов по земельному участку К№16:42:201102:287 применима понижающая корректировка в размере 20%.

5. Вспомогательное назначение земельного участка. По вытянутым земельным участкам К№16:42:201102:290, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875 характерно влияние иных факторов, существенно влияющих на стоимость. По земельным участкам вытянутой формы должно оказывать влияние фактора конфигурации земельного участка. Однако в данном случае доминирующим признаком является факт вспомогательного назначения земельных участков. Данные земельные участки используются в качестве автодорог, либо их частей (обочины, съездов и т.д.).

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы,

местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
Объект-аналог			
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

Фактически земельный участок вспомогательного назначения выполняет социальную функцию, т.к. периодически находится в пользовании широкого круга лиц.

Таким образом, корректировка на вспомогательное использование земельного участка (дороги, проезды и т.д.) составляет 0,5, или (-50%).

Данная корректировка применима для вытянутых земельных участков, используемых под дороги. В то же время по этим земельным участкам не применима корректировка на конфигурацию, т.к. это приведет к дублированию корректировок по одному признаку.

6. Коммуникации. Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые как правило, сгруппированы вместе.

Следует отметить, что приведенные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведения значения отношения цен участков обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т.е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Далее приведены корректировки на наличие коммуникаций согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II, стр. 160-185.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов с
численностью до 500 тыс. человек**

Таблица 66

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	0%	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	0%	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	0%

В нашем случае в составе оцениваемых земельных участков рассматриваются случаи, когда:

- 1) отсутствуют коммуникации (земельные участки К№16:42:201102:1024, 16:42:201102:287, 16:42:201102:288, 16:42:201102:291, 16:42:201102:873, 16:42:201102:674),
- 2) из коммуникаций имеется только электричество (земельные участки К№16:42:201102:290, 16:42:201102:874, 16:42:201102:875),
- 3) имеются все коммуникации или высока вероятность их подведения (земельные участки К№16:42:201102:877, 16:42:201102:878, 16:42:201102:879, 16:42:201102:886).

Соответственно, при использовании аналогов, которые из коммуникаций имеют газоснабжение и электричество, значения корректировок составляют: в 1-ом случае (-28%), во 2-ом случае – (-15%), а в 3-ем случае введение корректировок отсутствует.

Считаем, что данные корректировки в целом соответствуют рыночным данным, что подтверждается в ходе устных консультаций с риелторами, которые специализируются на продаже земельных участков.

7. Масштаб (ликвидность). На стоимость 1 кв.м земельного участка влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

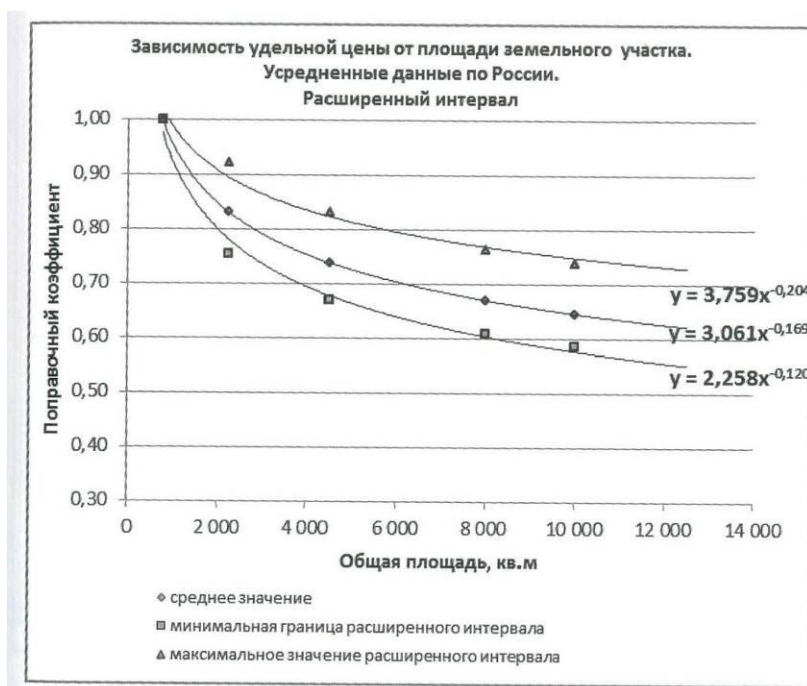
Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры на 15%-20% дешевле однокомнатных квартир. Это при том, что их площадь отличается приблизительно лишь в 2 раза.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование:

Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.), стр. 109.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $3,061 * S^{-0,169}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(3,061 * S_{oo}^{-0,169}) / (3,061 * S_{oa}^{-0,169}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



Таким образом, в нашем случае все аналоги хотя и не очень значительно, но все-таки отличаются по площади с объектом оценки, поэтому производится корректировка на площадь.

8. Корректировка на площадь земельных участков.

Расчет корректировок производим по формуле:

$$\frac{C}{S_a} * (S_o - S_a), \text{ где}$$

- C • цена сопоставимого объекта (аналога) после введения предшествующих корректировок;
- S_a • площадь аналога, кв.м;
- S_o • площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

За рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов, табл. 14.1-14.13.

Таблица 14.1 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1024

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1024	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000
Общая площадь	кв.м	438 060	1 012	700	548	540
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241
Корректировка №1						
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №2						
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913
Корректировка №3						
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913
Корректировка №4						
Конфигурация	–	многоконтурный	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913
Корректировка №5						
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	–	–	-28,0% -224	-28,0% -221	-28,0% -244	-28,0% -256
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	576	568	629	658
Корректировка №6						
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый
Коэффициент масштаба	–	0,341	0,951	1,012	1,054	1,057
Корректировка	–	–	-64,2% -513	-66,3% -523	-67,7% -591	-67,8% -619
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	207	191	203	212
Согласование						
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	89 034 000			
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	203			

Таблица 14.2 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:287

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:287	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000
Общая площадь	кв.м	900	1 012	700	548	540
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241
Корректировка №1						
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №2						
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №3						
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №4						
Конфигурация	–	треугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка	–	–	-20,0% -186	-20,0% -183	-20,0% -203	-20,0% -212
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	744	734	812	850
Корректировка №5						
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	–	–	-28,0% -208	-28,0% -205	-28,0% -227	-28,0% -238
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	536	528	585	612
Корректировка №6						
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый
Коэффициент масштаба	–	0,970	0,951	1,012	1,054	1,057
Корректировка	–	–	2,0% 15	-4,2% -31	-8,0% -65	-8,3% -70
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	547	506	538	561
Согласование						
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	484 000			
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	538			

Таблица 14.3 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:288

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:288	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000
Общая площадь	кв.м	101 527	1 012	700	548	540
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241
Корректировка №1						
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №2						
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №3						
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №4						
Конфигурация	–	трапецевидная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №5						
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	–	–	-28,0% -261	-28,0% -257	-28,0% -284	-28,0% -297
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670	660	731	765
Корректировка №6						
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый
Коэффициент масштаба	–	0,436	0,951	1,012	1,054	1,057
Корректировка	–	–	-54,1% -503	-56,9% -522	-58,6% -595	-58,7% -624
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	307	285	302	316
Согласование						
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	30 719 000			
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	303			

Таблица 14.4 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:290

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:290 под автодорогу	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., ДНТ Буревестник, участок под СНТ	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., СО Кама, участок под СНТ	Чистопольский р-н, СО Энергетик участок под СНТ			
Цена аналога	руб.	–	45 000	60 000	70 000			
Общая площадь	кв.м	13 600	400	400	600			
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	113	150	117			
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен		
Корректировка	–	–	-14,4%	-16	-14,4%	-22	-14,4%	-17
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	96	128	100			
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет		
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	96	128	100			
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично		
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	96	128	100			
Корректировка №4								
Вспомогательное назначение з/у	–	дорога	нет	нет	нет	нет		
Корректировка	–	–	-50,0%	-48	-50,0%	-64	-50,0%	-50
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	48	64	50			
Корректировка №5								
Коммуникации	–	э/э	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ		
Корректировка	–	–	-28,0%	-13	-28,0%	-18	-28,0%	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	35	46	36			
Корректировка №6								
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый		
Коэффициент масштаба	–	0,613	1,112	1,112	1,038			
Корректировка	–	–	-44,9%	-22	-44,9%	-29	-41,0%	-20
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	19	25	21			
Согласование								
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000			
Удельный вес	–	–	0,333	0,333	0,333			
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	298 000					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	22					

Таблица 14.5 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:291

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:291	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000
Общая площадь	кв.м	2 000	1 012	700	548	540
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241
Корректировка №1						
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №2						
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №3						
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №4						
Конфигурация	–	многоконтурный	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №5						
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	–	–	-28,0% -261	-28,0% -257	-28,0% -284	-28,0% -297
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670	660	731	765
Корректировка №6						
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый
Коэффициент масштаба	–	0,847	0,951	1,012	1,054	1,057
Корректировка	–	–	-10,9% -101	-16,3% -149	-19,7% -200	-19,9% -211
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	597	553	587	613
Согласование						
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	1 175 000			
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	588			

Таблица 14.6 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:873

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:873	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000
Общая площадь	кв.м	107 834	1 012	700	548	540
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241
Корректировка №1						
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №2						
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №3						
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №4						
Конфигурация	–	многоконтурный	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062
Корректировка №5						
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка	–	–	-28,0% -261	-28,0% -257	-28,0% -284	-28,0% -297
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670	660	731	765
Корректировка №6						
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый
Коэффициент масштаба	–	0,432	0,951	1,012	1,054	1,057
Корректировка	–	–	-54,6% -508	-57,3% -526	-59,0% -599	-59,1% -628
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	304	282	299	312
Согласование						
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	32 297 000			
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	300			

Таблица 14.7а Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:874

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:874 под автодорогу	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
1	2	3	4	5	6	7	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	26 107	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №4							
Вспомогательное назначение з/у	–	дорога	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-50,0% -400	-50,0% -394	-50,0% -437	-50,0% -457	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	400	394	437	457	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	э/э	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ	
Корректировка	–	–	-15,0% -60	-15,0% -59	-15,0% -65	-15,0% -69	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	340	335	371	388	
Корректировка №6							
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,549	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	-42,3% -169	-45,8% -180	-47,9% -209	-48,1% -220	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	196	182	193	202	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	

Таблица 14.7а Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–			5 045 000	
- в удельном измерении	руб./кв.м	–			193	
Затраты по строительству автодороги, включая прибыль подрядной организации с учетом износа, табл. 14.7г	руб.	–			4 883 000	
Стоимость земельного участка с учетом затрат на строительство дороги	руб.	–			9 928 000	

В составе оцениваемых земельных участков имеется один земельный участок К№16:42:201102:874 площадью 26 107 кв.м, используемый под автодорогу с асфальтовым покрытием. Наличие асфальтового покрытия требует учета затрат на воссоздание покрытия.

Эта концепция, в частности, изложена в методике оценки рыночной стоимости земельного участка внутри коттеджного поселка, авторы: Слуцкий А.А., Слуцкая И.А.

Особенностями земельного участка – внутрипоселковой дорожной сети является: сложная форма; невозможность использования в иных целях (например, для строительства коттеджей); функциональная важность как обязательного элемента коттеджного поселка.

Поскольку рынка таких земельных участков не существует, то в соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при оценке используется затратный подход к оценке рыночной стоимости, а именно, производится суммирование затрат на приобретение крупного земельного участка по «оптовой» рыночной цене и затрат на обустройство дорожного покрытия и освещения.

В нашем случае информация о стоимости приобретения крупного земельного участка отсутствует. Вместе с тем фактор «оптовой» рыночной цены достигается при использовании корректировки на масштаб земельного участка при расчете стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Оценка осуществляется в следующем порядке:

1. анализируются объявления о продаже не застроенных земельных участков, расположенных в месте нахождения объектов оценки;
2. удельные цены обнаруженных объектов корректируются на различия с объектом оценки, как правило, до состояния «электричество на участке, остальные коммуникации по границе»; это связано с тем, что объект оценки – внутрипоселковая дорожная сеть – оборудован освещением, а иные коммуникации для функционирования объекта оценки не требуются;
3. полученная удельная рыночная стоимость корректируется на величину удельных затрат по обустройству дорожного покрытия.

Величина удельных затрат на обустройство автомобильной дороги IV категории определялась по НЦС 81-02-08-2021 «Сборник № 08. Автомобильные дороги. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства».

Помимо учета затрат по обустройству дорожного покрытия следует также учесть **накопленный износ**.

Износ представляет собой уменьшение с течением времени стоимости объекта под действием различных факторов. Существует три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени. Он выражается в снижении несущих способностей конструкций, старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

В нашем случае Заказчиком предоставлена информация о дате строительства дороги: 2015. Учитывая срок службы дорог IV-V категорий 12 лет (для асфальтобетонного покрытия)

нормативным методом был рассчитан физический износ дорожного покрытия, который составил $50\% = (6/12)$.

Внешний износ (экономическое устаревание) характеризует потерю ценности объекта из-за внешних по отношению к нему факторов, находящихся вне контроля собственника. Под внешним (экономическим) износом понимают уменьшение полезности (стоимости) объекта недвижимости в результате изменения таких внешних условий, как социально-экономическая обстановка в регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка недвижимости, окружение объекта, транспортная и иная инфраструктура района.

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Эти факторы могут быть различного характера: физического, экономического, политического. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего окружения объекта (старением окружения).

Сложившаяся ситуация в экономике, затронувшая практически все отрасли, вызывает внешний (экономический) износ.

В связи с тем, что определить величину внешнего устаревания с использованием рыночных данных не представляется возможным, для расчета использованы данные об эластичности спроса по цене²:

Таблица 14.76 Значения коэффициента эластичности спроса по цене

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента K_D
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Для определения величины коэффициента эластичности спроса для исследуемого объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 14.76, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с базовыми факторами эластичности спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: чем специализированнее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения»³.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей,

² «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В., Галасюк В. Вестник оценки. № 4. 2003г.

³ «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В., Галасюк В. Вестник оценки. № 4. 2003г.

тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне и незначительно с применением матрицы, позволяющей на основании качественной оценки факторов определить подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 14.7в Значения коэффициента эластичности спроса по цене

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Если рассматривать дорожное покрытие как улучшение земельного участка, то данное улучшение имеет Значительную степень специализации, т.к. может быть использовано исключительно в качестве дороги. Какая-либо застройка земельного участка иным объектом капитального строительства маловероятна.

Исходя из специфики территориального расположения, уровня спроса на подобный объект, количество потенциальных покупателей указанных объектов можно качественно оценить, как Среднее.

На основании имеющихся данных, используя таблицу 14.7в, спрос на объект оценки можно охарактеризовать как слабо-неэластичный.

По данным таблицы 14.7б, установлено, что для объектов со слабо-неэластичным спросом, коэффициент эластичности спроса по цене, составляет 0,68, т.е. величина экономического устаревания составляет $32\% = 1 - 0,68$.

Расчет накопленного износа производится по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

- $I_{\text{нак}}$ • накопленный износ улучшений, выраженный в долях;
- $I_{\text{физ}}$ • физический износ улучшений, выраженный в долях;
- $I_{\text{функ}}$ • функциональный износ улучшений, выраженный в долях;
- $I_{\text{внеш}}$ • внешний (экономический) износ улучшений, выраженный в долях.

Процесс определения величины удельных затрат на обустройство автомобильной дороги, включающей прибыль подрядной организации, выраженной в руб./кв.м автодороги, с учетом накопленного износа приведён ниже.

Таблица 14.7г Расчет стоимости затрат по строительству автодороги, включая прибыль подрядной организации с учетом износа

№ п/п	Наименование	Источник информации	Значение
1	Площадь земельного участка внутрипоселковой дорожной сети, кв.м		26 107
2	Нормативная ширина автодороги IV категории, м		6,0
3	Длина автодороги: Площадь з/у / Минимальная нормативная ширина, м	Публичная кадастровая карта	650
4	Длина внутрипоселковой дорожной сети, км	[3] / 1000	0,650
5	Площадь дорожного полотна*, кв.м	[2] x [3]	3 900
6	УНЦС дороги IV категории, руб./км	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 47	20 453 520
7	УНЦС освещения дороги, руб./км.	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 3	2 743 150
8	УНЦС освещения дороги, руб./км.	[6] + [7]	23 196 670
9	Дорожно-климатическая зона III	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 5	0,98
10	Коэффициент перехода от цен базового района (Московской области) к уровню цен субъекта РФ - Республики Татарстан	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 7	0,81
11	Коэффициент НДС		1,20
12	Затраты на строительство дороги, включая прибыль подрядной организации всего, руб.		14 362 543
13	Удельный показатель стоимости дороги, руб./кв.м		3 683
14	Хронологический возраст дороги		6
15	Нормативный срок службы покрытия		12
16	Физический износ, %		50%
17	Внешний (экономический) износ, %		32%
18	Совокупный износ, %		66%
19	Стоимость дорожного покрытия с учетом накопленного износа, руб.		4 883 000

* - Примечание. Площадь земельного участка не совпадает с площадью дорожного полотна. Фактическая площадь дорожного полотна рассчитана, исходя из фактической протяженности и ширина дорожного покрытия с помощью специальных картографических систем <https://pkk.rosreestr.ru/>, <https://yandex.ru/maps>.

Таким образом, величина затрат на обустройство автомобильной дороги, включающей прибыль подрядной организации, с учетом накопленного износа составляет: **4 883 000 (Четыре миллиона восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей.**

Таблица 14.8 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:875

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:875 под автодорогу	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	9 842	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №4							
Вспомогательное назначение з/у	–	дорога	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-50,0% -400	-50,0% -394	-50,0% -437	-50,0% -457	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	400	394	437	457	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	э/э	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ	э/э, газ	
Корректировка	–	–	-15,0% -60	-15,0% -59	-15,0% -65	-15,0% -69	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	340	335	371	388	
Корректировка №6							
Масштаб	–	большой	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,647	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	-31,9% -128	-36,0% -142	-38,6% -169	-38,8% -177	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	232	214	228	238	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	2 243 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	228				

Таблица 14.9 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:877

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, ул. А. Костина, 12 земельный участок 16:42:201102:877	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	775	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №4							
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №6							
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,994	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	4,6% 37	-1,7% -13	-5,7% -50	-5,9% -54	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	837	775	824	859	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	638 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	823				

Таблица 14.10 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:878

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, ул. А. Костина, 12 земельный участок 16:42:201102:878	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	775	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №4							
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №6							
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,994	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	4,6% 37	-1,7% -13	-5,7% -50	-5,9% -54	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	837	775	824	859	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	638 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	823				

Таблица 14.11 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:879

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, ул. А. Костина, 12 земельный участок 16:42:201102:879	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	775	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	да	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	-14,0% -130	-14,0% -128	-14,0% -142	-14,0% -149	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №4							
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800	789	873	913	
Корректировка №6							
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,994	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	4,6% 37	-1,7% -13	-5,7% -50	-5,9% -54	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	837	775	824	859	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	638 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	823				

Таблица 14.12 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:674

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, ул. Дубравная, 1 земельный участок 16:42:201102:674	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	700	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №4							
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются	имеются	имеются	имеются	
Корректировка	–	–	-28,0% -261	-28,0% -257	-28,0% -284	-28,0% -297	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670	660	731	765	
Корректировка №6							
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	1,012	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	6,4% 60	0,0% 0	-4,1% -41	-4,3% -46	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	713	660	701	732	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	491 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	701				

Таблица 14.13 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:886

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
		г. Чистополь, ул. А. Костина, 15 земельный участок 16:42:201102:886	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000	750 000	650 000	670 000	
Общая площадь	кв.м	814	1 012	700	548	540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087	1 071	1 186	1 241	
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	
Корректировка	–	–	-14,4% -157	-14,4% -154	-14,4% -171	-14,4% -179	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №2							
Охранная зона	–	нет	нет	нет	нет	нет	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №3							
Расположение	–	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично	
Корректировка	–	–	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №4							
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №5							
Коммуникации	–	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются	
Корректировка	–	–	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	0,0% 0	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930	917	1 015	1 062	
Корректировка №6							
Масштаб	–	малый	малый	малый	малый	малый	
Коэффициент масштаба	–	0,986	0,951	1,012	1,054	1,057	
Корректировка	–	–	3,7% 35	-2,5% -23	-6,5% -66	-6,7% -71	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	965	894	950	991	
Согласование							
Баллы	–	–	5,000	5,000	5,000	5,000	
Удельный вес	–	–	0,250	0,250	0,250	0,250	
Стоимость по методу сравнения	руб.	–	773 000				
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	950				

Таблица 14.14 Сводные результаты расчетов по земельным участкам

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	438 060	89 034 000	203
2	Земельный участок	16:42:201102:287	900	484 000	538
3	Земельный участок	16:42:201102:288	101 527	30 719 000	303
4	Земельный участок	16:42:201102:290	13 600	298 000	22
5	Земельный участок	16:42:201102:291	2 000	1 175 000	588
6	Земельный участок	16:42:201102:873	107 834	32 297 000	300
7	Земельный участок	16:42:201102:874	26 107	9 928 000	380
8	Земельный участок	16:42:201102:875	9 842	2 243 000	228
9	Земельный участок	16:42:201102:877	775	638 000	823
10	Земельный участок	16:42:201102:878	775	638 000	823
11	Земельный участок	16:42:201102:879	775	638 000	823
12	Земельный участок	16:42:201102:674	700	491 000	701
13	Земельный участок	16:42:201102:886	814	773 000	950
ИТОГО:			703 709	169 356 000	241

**Стоимость земельных участков,
определенная сравнительным подходом, составляет:
169 356 000 (Сто шестьдесят девять миллионов
треста пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

15.1. Описание процедуры согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

15.2. Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный с применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

В нашем случае было принято решение об отказе от использования расчетов по затратному подходу по следующей причине. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Доходный подход в большей степени применим относительно объектов коммерческой недвижимости, имеющих экономически привлекательное месторасположение. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. В нашем случае методы доходного подхода не применимы, т.к. уровень цен в жилищном секторе опустился ниже себестоимости строительства.

Кроме того, исследования рынка жилой недвижимости с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных не выявили предложений к аренде или сделок по предоставлению в аренду сопоставимых объектов.

В связи с тем, что отсутствует достоверная и полноценная информация о возможности получения будущих доходов от сдачи в аренду оцениваемых земельных участков, доходный подход не применялся.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подходу сравнительного анализа продаж присвоить максимальный рейтинг 10 баллов.

Соответственно, результаты расчетов, полученные при использовании подхода сравнительного анализа продаж, принимаются за рыночную стоимость объекта.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$(C_z * R_z + C_p * R_p) / (R_z + R_p)$, где

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Мы присвоили:

1. Подходу сравнительного анализа продаж – 10 баллов.

Таблица 15.1 Согласование подходов при определении рыночной стоимости объекта

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	Земельный участок	16:16:080503:7028	Не применялся	Не применялся	89 034 000
2	Земельный участок	16:16:080503:6611	Не применялся	Не применялся	484 000
3	Земельный участок	16:16:080503:6601	Не применялся	Не применялся	30 719 000
4	Земельный участок	16:42:201102:1024	Не применялся	Не применялся	298 000
5	Земельный участок	16:42:201102:287	Не применялся	Не применялся	1 175 000
6	Земельный участок	16:42:201102:288	Не применялся	Не применялся	32 297 000
7	Земельный участок	16:42:201102:290	Не применялся	Не применялся	9 928 000
8	Земельный участок	16:42:201102:291	Не применялся	Не применялся	2 243 000
9	Земельный участок	16:42:201102:873	Не применялся	Не применялся	638 000
10	Земельный участок	16:42:201102:874	Не применялся	Не применялся	638 000
11	Земельный участок	16:42:201102:875	Не применялся	Не применялся	638 000
12	Земельный участок	16:42:201102:877	Не применялся	Не применялся	491 000
13	Земельный участок	16:42:201102:878	Не применялся	Не применялся	773 000
ИТОГО:					169 356 000

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**Рыночная стоимость объекта оценки составляет:
169 356 000 (Сто шестьдесят девять миллионов
триста пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

15.3 Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

В п. 30 ФСО №7 отмечено: «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».

Для целей выполнения данного пункта ФСО №7 Оценщиком была использована методика, изложенная в Практических рекомендациях по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, авторы: Ильин М.О., к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объектными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рис. 15.1, 15.2.



Рис. 15.1. Общая схема внесения корректировок

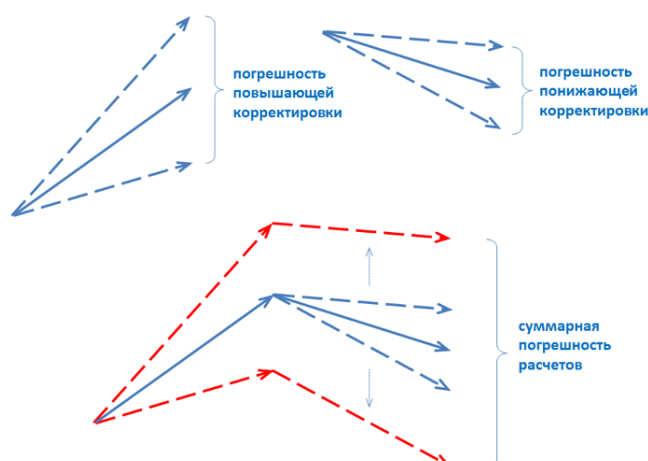


Рис. 15.2. Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$\rho = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{K_i}, \quad (1)$$

где: ρ - суммарная погрешность расчета, %;
 K_i - размер i – ой корректировки, %;
 D_{K_i} - погрешность внесения i – ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей DK_i . Вместе с тем можно указать определенные ориентиры. Например, поверхностный анализ данных «Электронного справочника оценщика» на портале «Оценщики и Эксперты» показывает, что при уровне доверия 0,9 погрешность корректировок, вносимых на основе экспертного мнения, составляет порядка 33% (наиболее вероятная величина корректировки лежит в диапазоне: математическое ожидание $\pm 1/3$ математического ожидания). При расчетном обосновании корректировок их точность обычно выше.

Дополнительно возникает вопрос соотношения диапазонов, обусловленных рыночной конъюнктурой и погрешностью расчетов. Например, рыночный разброс цен, обусловленный объектно-рыночными аспектами, составляет 20%, а суммарная погрешность расчетов – 30%. Что должен брать оценщик за основу суждения о возможных границах интервала: 20%, 30% или их комбинацию? Можно предположить, что величина суммарной погрешности не будет превышать максимального значения по двум показателям. Например, если оценивается стандартная однокомнатная квартира в городе-миллионнике, разброс цен находится на уровне $\pm 5\%$ (см. таблицу далее). Если суммарная погрешность расчетов превысит данную величину, интервал можно расширить.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл. 15.2.

Таблица 15.2 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (2)$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 15.3.

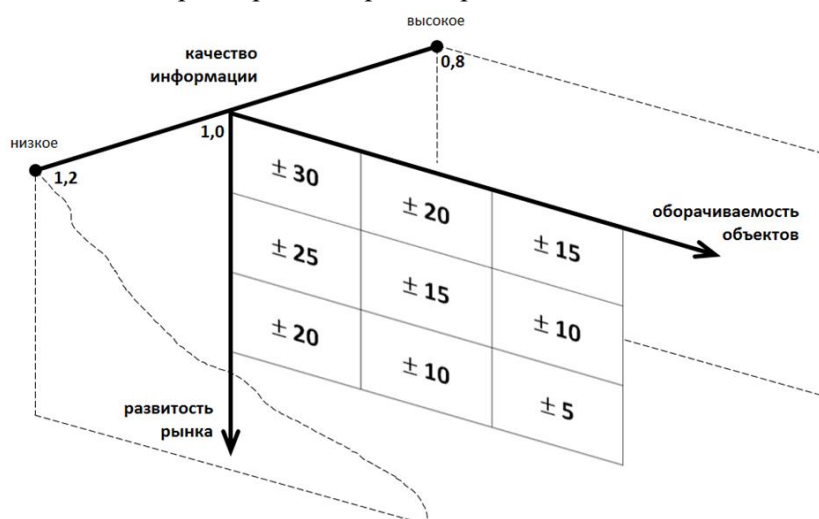


Рис. 15.3. 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина b лежит в интервале от a до c , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как $(a; c)$;

- величина b лежит в интервале от a до c , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как $[a; c]$.

Поскольку в законе об оценочной деятельности не конкретизирован вид интервала, можно рекомендовать указывать более общий закрытый интервал – использовать оборот «включительно».

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссового) распределения – рис. 15.4. Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

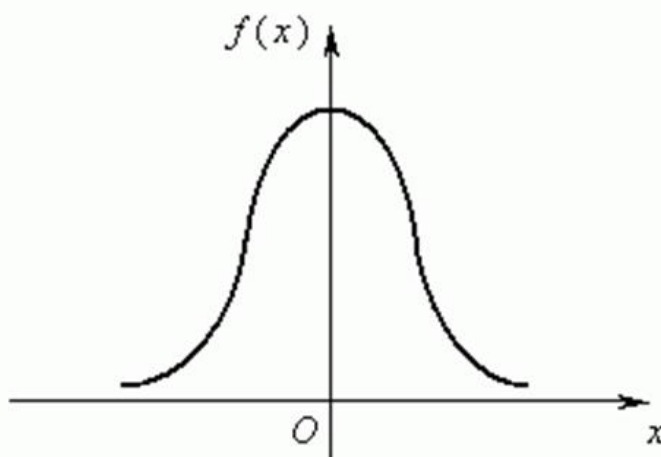


Рис. 15.4. Распределение Гаусса (нормальное распределение)

Отметим, что в некоторых работах эмпирически доказывается, что не всегда распределение рыночных цен соответствует нормальному. Например, в одном из источников отмечено, что подавляющее большинство распределений в малочисленных группах цен на гомогенные товары нельзя определить как нормальные, хотя их можно рассматривать как приблизительно симметричные (исследование было посвящено рынку крупной и мелкой бытовой техники, электроники, компьютерных комплектующих и периферии, сантехники, инструмента и пр.).

Не ставя под сомнение полезность подобных исследований, отметим, что любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. В подавляющем большинстве случаев, если у Оценщика нет оснований считать иначе, упрощение рыночного распределения до уровня нормального видится оправданным, поскольку, с одной стороны, позволяет применить развитый статистико-математический аппарат анализа подобных распределений, а с другой – не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

Правила оформления математических элементов в научной литературе показывают, что интервал обычно указывается одним из трех способов:

- 1) указание граничных значений интервала – от a до c ;
- 2) указание результата с возможным относительным разбросом – b в диапазоне $\pm 10\%$;
- 3) указание результата с возможным абсолютным разбросом – b в диапазоне $\pm 10\ 000$.

Пункт 16 ФСО №3 дает Оценщику право округлять итоговый результат оценки. При этом законодательство об оценочной деятельности не содержит запрета на округление промежуточных

результатов оценки или других величин, указанных в отчете об оценке – информацию о границах интервала рекомендуется представлять в округленном виде.

Приведем расчет интервала (нижней и верхней границы) по объектам, входящим в состав объекта оценки; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», значение 1,0.

Для определения ширины интервала принимаем оборачиваемость активов: низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками).

По поводу развитости рынка: развитость низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров), так как объект расположен на значительном удалении от крупного города, 135 км до г. Казани.

Оборачиваемость объектов низкая, крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками. Уникальные характеристики – это наличие ограничений пользования земельными участками, а также необходимость подведения коммуникаций. Поэтому определим ширину интервала (+/-30%).

Соответственно, ширина интервала определяется как произведение: +/-30% x 1,0 = +/-30%.

Далее приведен расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки.

Таблица 15.3 Расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Земельный участок	16:42:201102:1024	89 034 000	62 324 000	115 744 000
2	Земельный участок	16:42:201102:287	484 000	339 000	629 000
3	Земельный участок	16:42:201102:288	30 719 000	21 503 000	39 935 000
4	Земельный участок	16:42:201102:290	298 000	209 000	387 000
5	Земельный участок	16:42:201102:291	1 175 000	823 000	1 528 000
6	Земельный участок	16:42:201102:873	32 297 000	22 608 000	41 986 000
7	Земельный участок	16:42:201102:874	9 928 000	6 950 000	12 906 000
8	Земельный участок	16:42:201102:875	2 243 000	1 570 000	2 916 000
9	Земельный участок	16:42:201102:877	638 000	447 000	829 000
10	Земельный участок	16:42:201102:878	638 000	447 000	829 000
11	Земельный участок	16:42:201102:879	638 000	447 000	829 000
12	Земельный участок	16:42:201102:674	491 000	344 000	638 000
13	Земельный участок	16:42:201102:886	773 000	541 000	1 005 000
ИТОГО:			169 356 000	118 552 000	220 161 000

Из представленных расчетов следует, что стоимость объекта может находиться в интервале: от 118 552 000 руб. до 220 161 000 руб.

Оценщик

Р.Ф. Рафиков

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Фотографии объекта оценки.**
- Скриншоты страниц сети Интернет по объектам, выставленным на продажу.**
- Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.**
- Копии документов на оцениваемое имущество.**
- Заключения специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались).**

Фотографии объекта оценки (земельный участок К№16:42:201102:1024)



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

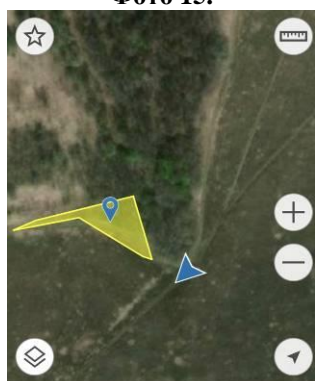
Земельный участок К№16:42:201102:287



Фото 15.



Фото 16.



16:42:201102:287
Земельный участок

Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.

Земельный участок К№16:42:201102:288



Фото 21.



Фото 22.

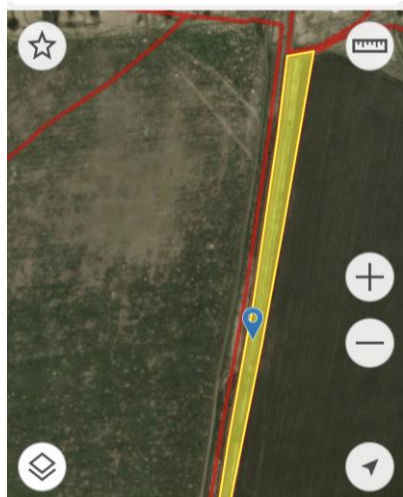


Фото 23.



Фото 24.

Земельный участок К№16:42:201102:290



16:42:201102:290

Земельный участок



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.

Земельный участок К№16:42:201102:291



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.

Земельный участок К№16:42:201102:674



Фото 41.



Фото 42.



Фото 43.



16:42:201102:674
Земельный участок

Фото 44.

Земельный участок К№ 16:42:201102:873



Фото 45.

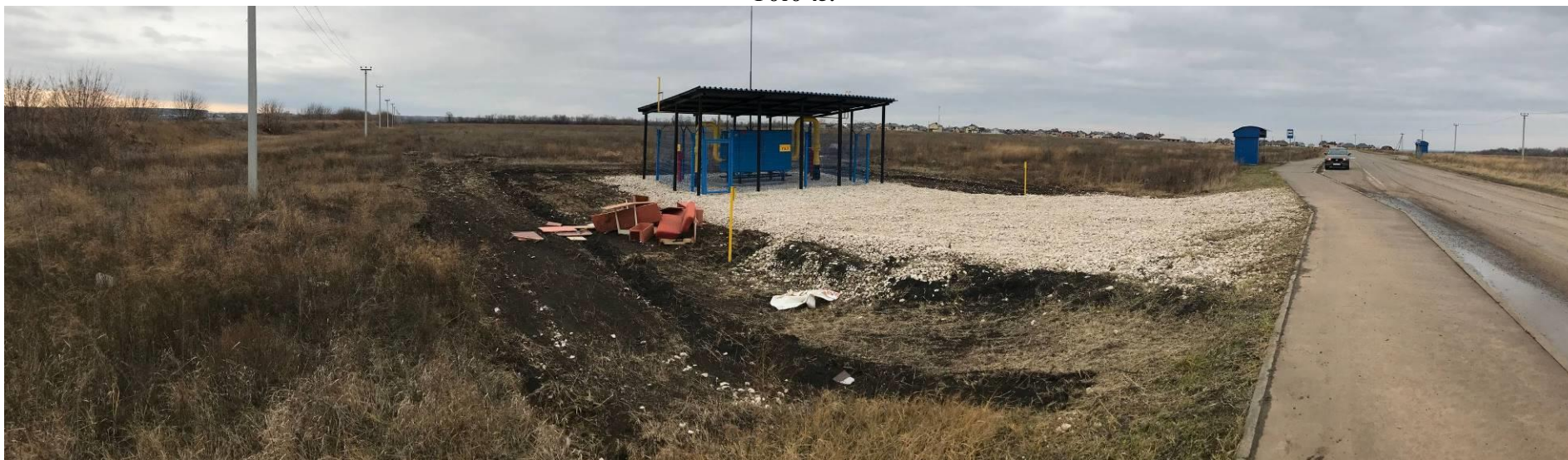


Фото 46.



Фото 47.



Фото 48.



Фото 49.



Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.

Земельный участок К№16:42:201102:874



Фото 55.



Фото 56.



Фото 57.

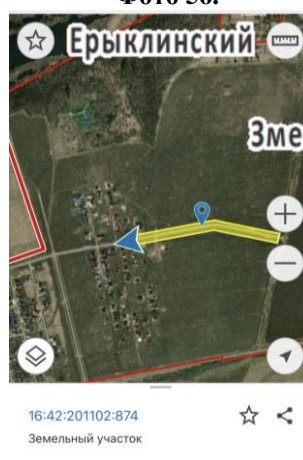


Фото 58.

Земельный участок К№16:42:201102:875



Фото 59.



Фото 60.



Фото 61.



Фото 62.



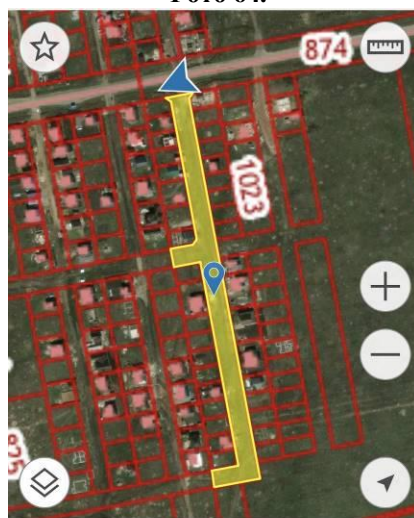
Фото 63.



Фото 64.



Фото 65.



16:42:201102:875
Земельный участок



Фото 66.

Земельный участок К№16:42:201102:877



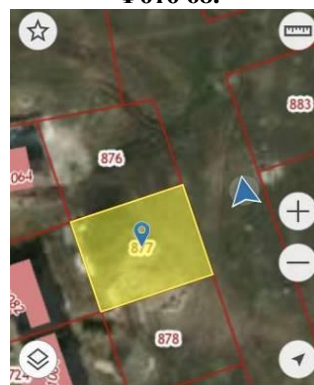
Фото 67.



Фото 68.



Фото 69.



16:42:201102:877
Земельный участок

Фото 70.



Фото 71.

Земельный участок К№16:42:201102:878



Фото 72.



Фото 73.



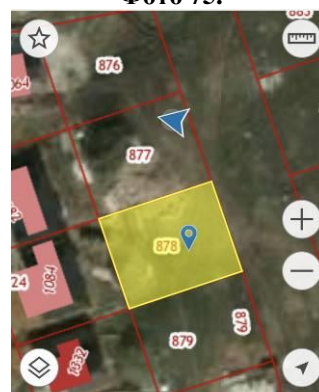
Фото 74.



Фото 75.



Фото 76.



16:42:201102:878

Земельный участок

Фото 77.

Земельный участок К№16:42:201102:879



Фото 78.



Фото 79.



Фото 80.



Фото 81.



Фото 82.

Земельный участок К№16:42:201102:886



Фото 83.



Фото 84.



Фото 85.

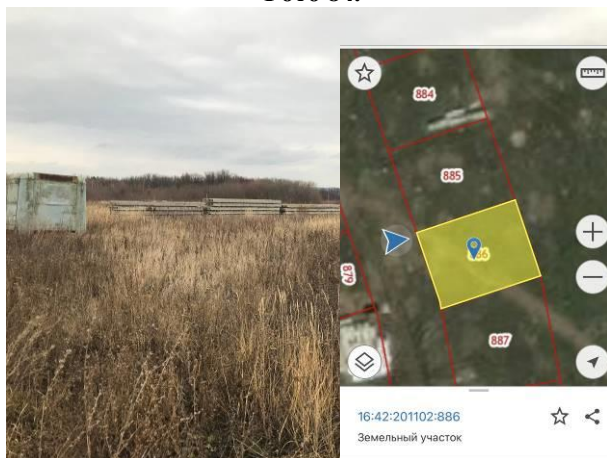


Фото 86.



Фото 87.

Скриншоты страниц сети Интернет по объектам, выставленным на продажу

Архивные объявления на avito.ru за 2020 г.

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

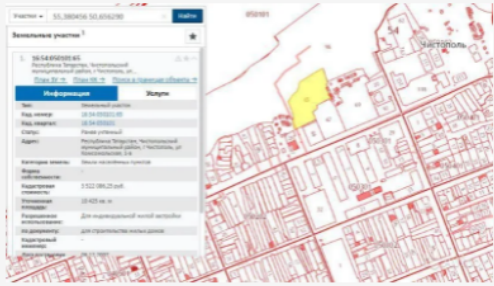

←Назад к поиску

gafikov [выйти] | баланс: 7428 | выгрузки

Участок 100 сот. (ИЖС) ₽7,500,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1865465406

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Наташа Исмагилова	Тип	частное
Телефон	89872936152	Номер	1865465406
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, Комсомольская ул., 1А	Метро	не задано
Расположение		Россия, Чистополь	
Дата публикации		Thu Jan 30 2020	
Дата обновления		Thu Jan 30 2020	
Дата скачивания		Fri Jan 31 2020	
Снимок оригинального объявления		открыть	

Участок под строительство жилых домов! Эксклюзивное предложение !!! ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ! В продажу выставлены 10 425 кв.м. земли в поселке Водников Кадастровый номер 16:54:050101:65. Собственность ____ Это лучшее предложение на рынке !!! Территория находится в застроенной территории. Все коммуникации : газ. свет, водопровод находятся на участке. Отлично подойдет для строительства коттеджей! Легко можно разделить на несколько участков! Можно самим распланировать размещение домов или других объектов на территории. Есть возможность изменить вид разрешенного использования земли. Территория огорожена и закрыта от посторонних. Очень удобное расположение, в шаговой доступности садик, поликлиника, магазин, школа, кафе, остановка,5 минут от центра города, большая проходимость населения.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

гафиков [выйти] | баланс: 7421 | выгрузки

[←Назад к поиску](#)





Участок 2 га (промназначения) ₽5,500,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1987523031

Категория	Земельные участки	Оператор	не установлен
Контакт	Раиль	Тип	компания
Телефон	89393173107	Номер	1987523031
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н	Метро	не задано
Расположение	Россия, Чистополь		
Дата публикации	Fri Aug 21 2020		
Дата обновления	Fri Aug 21 2020		
Дата скачивания	Fri Aug 21 2020		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Продам участок, перекрёстке Ибрагимова Кулясова выезд на Нежникамск. Отличное место для ведения бизнеса, 1 собственник физ лица. 1.92га.Торг.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

гафиков [выйти] | баланс: 7416 | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 93.8 сот. (промназначения) ₽6,000,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_93.8_sot._promnaznacheniya_2037136763

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Олег	Тип	частное
Телефон	89196827002	Номер	2037136763
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Чернышевского, 181	Метро	не задано
Расположение	Россия, Чистополь		
Дата публикации	Tue Nov 24 2020		
Дата обновления	Tue Nov 24 2020		
Дата скачивания	Tue Nov 24 2020		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Земельный участок - 9378 м² в черте города. Рядом с горгазом. Удобные подъездные пути (асфальт).Твёрдое покрытие Под строительство, торговлю и т.д. Земельный участок находится в собственности Место нахождения Чистополь, улица Чернышевского, 181 Возможен торг или обмен. Форма оплаты любая.

Фото
отсутствует

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

гафиков [выйти] | баланс: 7423 | выгрузки

[←Назад к поиску](#)

Участок 1.16 га (ИЖС)

₽10,000,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_izhs_1941119178

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Частное лицо	Тип	частное
Телефон	89874149388	Номер	1941119178
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, ул. Тургенева, 49А	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Чистополь
		Дата публикации	Thu Jun 11 2020
		Дата обновления	Thu Jun 11 2020
		Дата скачивания	Fri Jun 12 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть



Земля в аренде под строительство катедрного поселка. Под Ж 2. На участке имеется не достроенный дом, гараж, беседка, вода, свет 220 в и 380 в, интернет на 6 точек. Пишите звоните ответчу на любые вопросы.

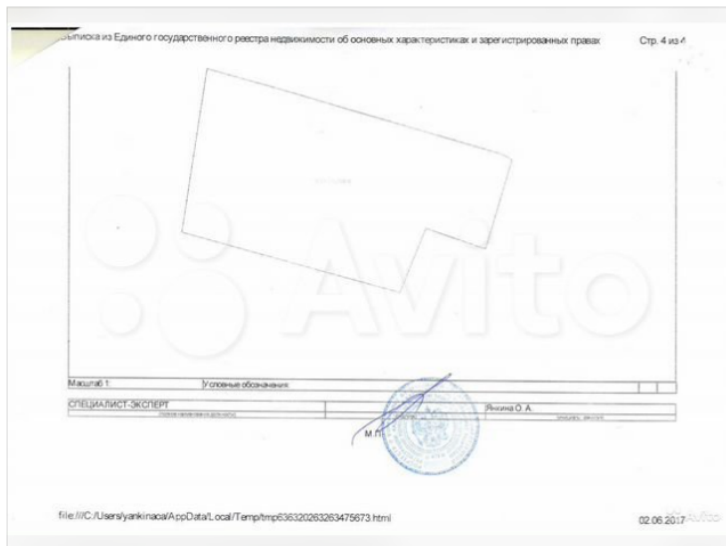
[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Чистополь · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 1,44 га (СНТ, ДНП)

1 200 000 ₽ ▾

Вчера в 17:25



8 932 202-78-20

[Написать сообщение](#)

Александр

Частное лицо

На Avito с мая 2011



№ 1811907125, 2249 (+5)

C

Об участке

Площадь: 143.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продам земельный участок в г.Чистополь, ул.Дорожная. Площадь 14354 кв.м.

кадастровый номер 16:54:010106:6.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность.

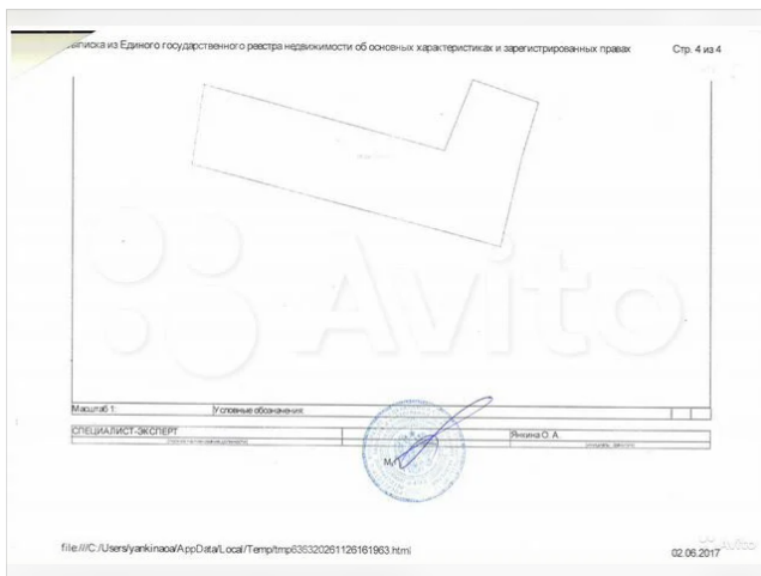
Участок находится в границах города.

Чистополь · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 80,3 сот. (СНТ, ДНП)

600 000 ₽ ▾

Вчера в 17:26



8 932 202-78-20

[Написать сообщение](#)

Александр

Частное лицо

На Авито с мая 2011



3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1811516172, 2400 (+8)

Об участке

Площадь: 80.3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продам земельный участок в г.Чистополь, ул.Дорожная. Площадь 8032 кв.м.

кадастровый номер 16:54:010106:11.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность.

Участок находится в границах города.

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

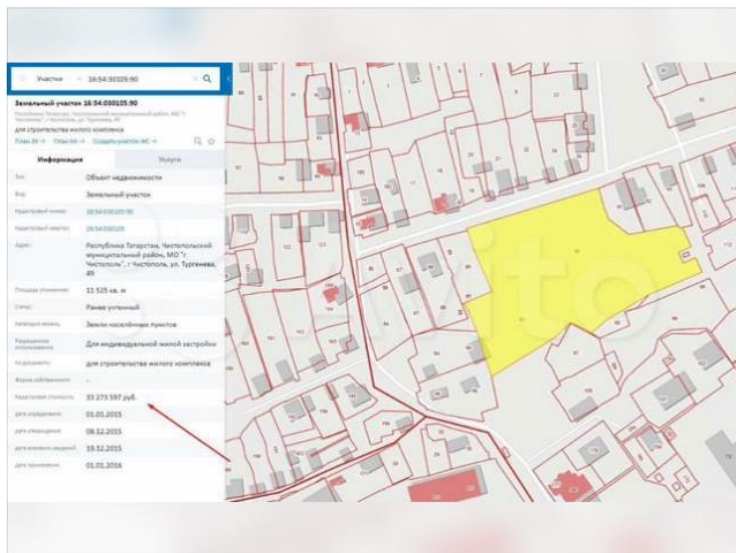
Участок 1,15 га (ИЖС)

150 000 Р ▾

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

11 ноября в 16:27



8 958 722-29-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Частное лицо

Агентство
На Авито с июня 2013



Контактное лицо
Руслан

№ 2202454188 📞 271 (+7)

Об участке

Площадь: 115 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь

[Показать карту ▾](#)

Описание

Продажа земельных участков ИЖС под Коттеджный посёлок размежеванных по 10 соток, успей приобрести количество ограниченно цена 150 000 руб за 1 сотку. С видом на Каму, 5 минут до камы. Есть вопросы пишите, звоните ответчу. Документы в порядке.



Пожаловаться

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

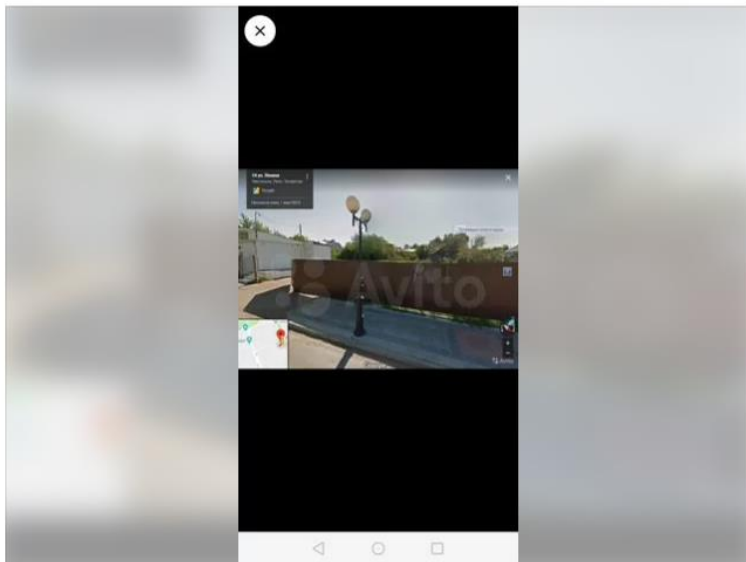
Участок 12,5 сот. (промназначения)

1 600 000 ₽ ▾

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 ноября в 12:52



8 958 722-76-46

Написать сообщение

Руслан Мавлютов
Частное лицо
На Авито с января 2017



№ 1950930258, 1118 (+3)



Об участке

Площадь: 12.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, ул. Ленина [Показать карту ▾](#)

Описание

Республика Татарстан, Чистополь, улица Ленина, 14-А.
Продаётся земельный участок в центре города!
Кадастровый номер 16:54:040301:22
Вид использования: для общественно-делового и гражданского строительства.
Все инженерные коммуникации возле участка.
Участок ровный, огорожен забором.
Идеально подойдет для строительства магазина, торгового центра, делового центра, офиса, гостиницы любого другого коммерческого объекта..
Находится прямо напротив входа в центральный нижний рынок.
Продажа от собственника, посредников нет.

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

2 400 000 ₹

Добавить в избранное Добавить заметку 24 октября в 21:49



8 932 202-98-26

Написать сообщение

Рустем
Частное лицо
На Авито с августа 2012



№ 2130547918, 1030 (+1)

Сообщен

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Вахитова, 9 [Показать карту](#)

Описание

Отличное место для частного дома или 2-х. Вахитова 9а (участок бывшей прачки рядом со старой гор баней). Участок переведен под ижс 2 блокированная застройка. Размеры 40х40 (м). По краю границ участка проходят газовые, электрические и канализационные сети. На данном участке не будет требоваться разрешение на строительство. Разумный торг.



Пожаловаться

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

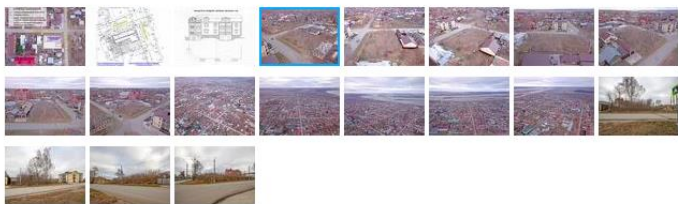
Земельные участки Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 6,4 сот. (промназначения)

10 000 000 ₽ ▾

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 11 ноября в 15:37



8 958 725-51-05

Написать сообщение

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011 🌟



Подписаться на продавца

Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

C

№ 2267923651, 📞 166 (+2)

Об участке

Площадь: 6.4 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, Октябрьская ул.

[Показать карту ▾](#)

Описание

Республика Татарстан, г. Чистополь,
ул. Урицкого, д. 57А

Земельный участок под многоквартирный дом.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

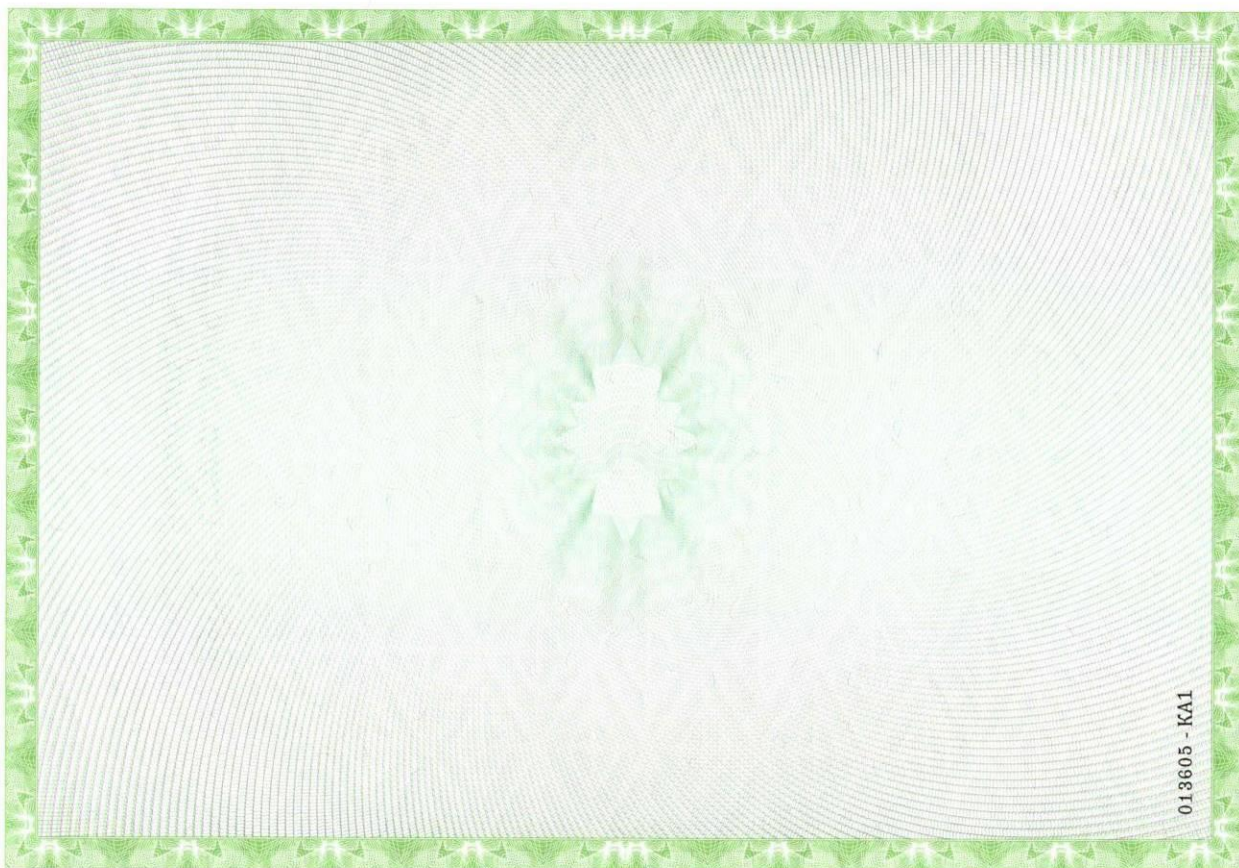
- Площадь – 642 кв.м (или 6.42 сотки).
- Разрешенное использование – для строительства многоквартирного жилого дома.
- Межевание – проведено.
- Обременения – не зарегистрировано.
- Продажа или обмен.
- Кадастровый номер участка: 16:54:110103:54

Цена: 10 000 000 руб.

Номер объекта: #2/537656/14609

Копии документов, содержащих информацию об Оценщике









ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Рафиков Руслан Фаимович Паспортные данные: Сер. 9204 №476770 выдан ОМ Азино-2 Советского района гор. Казани (код подразделения - 162-011) 13.05.2003 Адрес регистрации: 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв./оф. 135</p>
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	<p>2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77</p> <p>2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88</p>
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</p> <p>3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.</p> <p>4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.</p>
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	<p>5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p> <p>5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.</p>
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	<p>6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.</p>
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p>
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:	<p>8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</p>
9. ФРАНШИЗА:	<p>9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.</p>
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.</p> <p>10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СОСТРАХОВЩИКИ:
Рафиков Руслан Фаимович	<p>От Состраховщиков: _____ (Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)</p>

ИНГОССТРАХСтраховое публичное акционерное общество
Insurance company**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-108373/20**

«18» января 2021 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Рафиков Руслан Фаимович
Паспортные данные: серия 9204, номер 476770, выдан ОМ Азино-2 Советского р-на г. Казани от 13.05.2003 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв. 135
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «23» января 2021 года по «22» января 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 10 150 (Десять тысяч сто пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 31.01.2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rafikov@list.ru	Luiza.Guleeva@ingos.ru, Fagim.burhanov@ingos.ru
телефонная связь:	8-967-745-79-97	8(843)567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Рафиков Руслан Фаимович

От Страхователя:  Р.Ф. Рафиков

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance companyДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-112842/21

«10» ноября 2021 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос"
Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135
ИНН: 1657201731
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «26» ноября 2021 г. по «25» мая 2022 г. сумма премии составляет 14 663,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят три и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» ноября 2021 года;
2. За период с «26» мая 2022 г. по «25» ноября 2022 г. сумма премии составляет 14 662,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят два и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» мая 2022 года.
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» ноября 2021 года.
Страховая защита по настоящему Полису распространяется также на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (Специалистами страхователя) в период с «26» ноября 2015 года по «22» января 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, в период с «23» января 2017 года по «25» ноября 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей, в период с «26» ноября 2017 года по «25» ноября 2020 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей и в период с «26» ноября 2020 года по «25» ноября 2021 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и

Страхователь

Страховщик

1

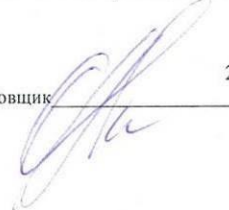
каждому страховому случаю в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.

- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь



Страховщик



2

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – rafikov@list.ru, со стороны Страховщика – OsoKazan@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-967-745-79-97, со стороны Страховщика – 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ЭАЦ "ЛОГОС"**

От Страхователя:
Директор



Р.Ф. Рафиков

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Начальник отдела страхования специальных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.



О.А. Сусарова

Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:	16:42:201102:1024		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, МО "г Чистополь", г Чистополь.		
Площадь:	438060 +/- 311		
Кадастровая стоимость, руб.:	122928397.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:872		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку Индивидуальную		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:	16:42:201102:1024		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 90675.87 кв.м, 2 - 347383.93 кв.м. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:1019, 16:42:201102:1021, 16:42:201102:1022, 16:42:201102:1023, 16:42:201102:1026, 16:42:201102:1027, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1030, 16:42:201102:1048, 16:42:201102:1049, 16:42:201102:1050, 16:42:201102:1051, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1055, 16:42:201102:1056, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1059. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:	16:42:201102:1024		
	<p>имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.08.2019;</p> <p>реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021;</p> <p>реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).</p>		
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:	16:42:201102:1024		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:1024-16/027/2018-1 28.09.2018 16:52:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		28.09.2018 16:52:20
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:1024-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО"Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

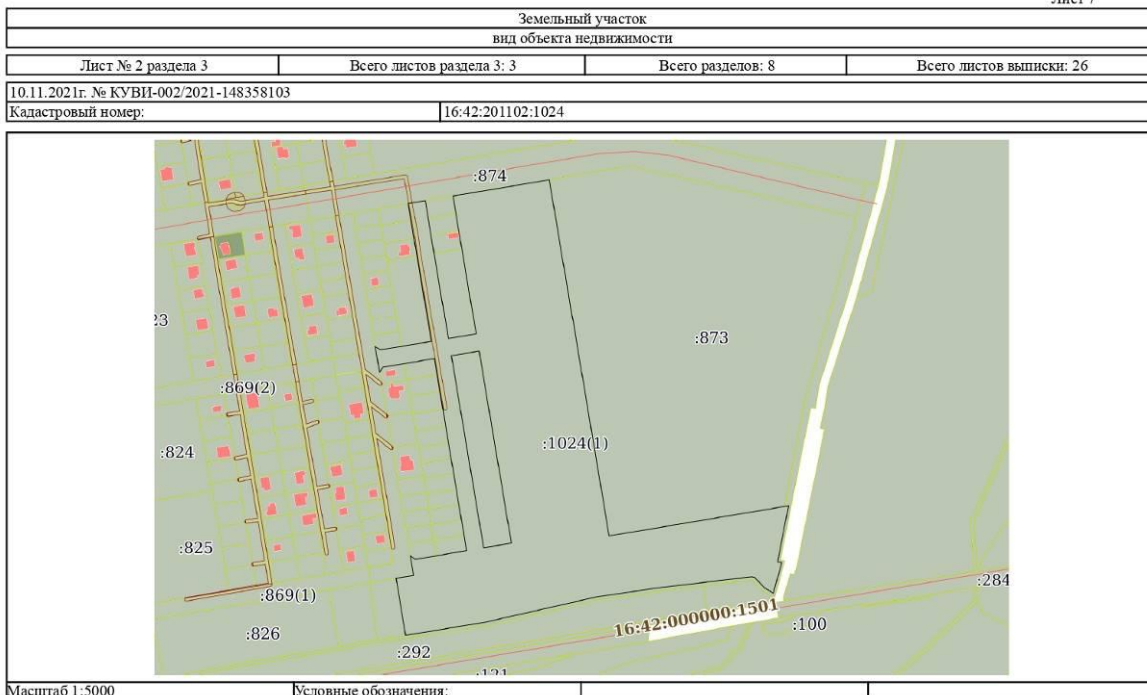
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358103		16:42:201102:1024	
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

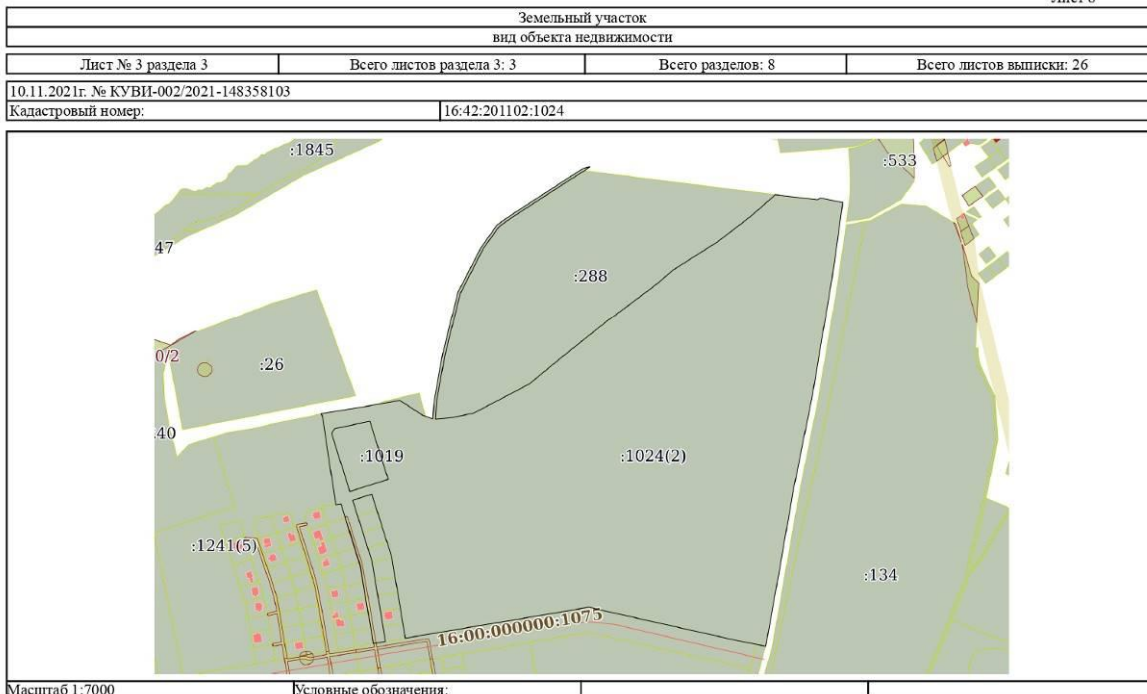
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358103		16:42:201102:1024	
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:20000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционн ый угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	80°44.6'	68.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	80°21.7'	13.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	80°16.3'	8.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	79°51.7'	38.35	данные отсутствуют	16:42:201102:287	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	122°52.4'	43.76	данные отсутствуют	16:42:201102:287	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	109°17.4'	5.3	данные отсутствуют	16:42:201102:287	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	110°17.0'	12.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	4°59.3'	31.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	10°18.3'	75.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	13°52.2'	63.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	13°46.5'	39.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	30°15.4'	3.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	27°17.9'	77.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	35°43.6'	17.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	35°22.8'	21.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	36°52.2'	6.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	55°5.9'	26.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	56°59.9'	109.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	57°36.0'	30.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	78°41.4'	10.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	234°27.7'	2.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	235°18.3'	7.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.24	237°44.7'	30.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	236°59.9'	109.7	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
25	1.1.25	1.1.26	234°43.7'	25.11	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Лист 10

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционн ый угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
26	1.1.26	1.1.27	215°57.3'	43.86	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
27	1.1.27	1.1.28	207°6.8'	81.73	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
28	1.1.28	1.1.29	193°50.8'	39.65	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
29	1.1.29	1.1.30	193°52.2'	63.61	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
30	1.1.30	1.1.31	190°20.3'	75.22	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
31	1.1.31	1.1.32	184°17.3'	30.08	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
32	1.1.32	1.1.33	84°35.8'	18.58	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
33	1.1.33	1.1.34	83°2.8'	10.33	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
34	1.1.34	1.1.35	78°51.4'	33.63	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
35	1.1.35	1.1.36	62°24.2'	62.06	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
36	1.1.36	1.1.37	62°8.4'	39.59	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
37	1.1.37	1.1.38	54°27.7'	2.15	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
38	1.1.38	1.1.39	50°24.2'	52.56	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
39	1.1.39	1.1.40	51°14.0'	104.21	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
40	1.1.40	1.1.41	52°54.5'	105.29	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
41	1.1.41	1.1.42	49°15.5'	33.33	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
42	1.1.42	1.1.43	57°36.4'	85.86	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
43	1.1.43	1.1.44	52°31.4'	56.7	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
44	1.1.44	1.1.45	50°38.9'	16.17	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
45	1.1.45	1.1.46	50°11.6'	1.95	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
46	1.1.46	1.1.47	50°11.6'	3.91	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
47	1.1.47	1.1.48	48°37.0'	41.37	данные отсутствуют	16:42:201102:288	адрес отсутствует
48	1.1.48	1.1.49	98°19.2'	5.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	1.1.49	1.1.50	96°42.7'	63.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	1.1.50	1.1.51	61°38.4'	5.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	1.1.51	1.1.52	101°37.8'	36.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	1.1.52	1.1.53	187°44.6'	33.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	1.1.53	1.1.54	188°10.4'	93.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	1.1.54	1.1.55	189°30.7'	192.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	1.1.55	1.1.56	191°23.9'	151.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	1.1.56	1.1.57	189°54.2'	143.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	1.1.57	1.1.58	190°13.6'	114.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	1.1.58	1.1.59	281°3.1'	14.76	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
59	1.1.59	1.1.60	281°18.8'	35.22	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
60	1.1.60	1.1.61	282°38.8'	203.02	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
61	1.1.61	1.1.62	282°37.4'	40.22	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
62	1.1.62	1.1.63	260°26.5'	300.75	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
63	1.1.63	1.1.64	350°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:889	адрес отсутствует
64	1.1.64	1.1.65	350°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:870	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мебельная, д.2А, кв.53
65	1.1.65	1.1.66	350°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:871	452323, Башкортостан Респ, р-н. Дюртюлинский, г. Дюртюли, ул. Строителей, д. 12, кв. 1
66	1.1.66	1.1.67	350°23.9'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:888	адрес отсутствует
67	1.1.67	1.1.68	350°25.0'	33.34	данные отсутствуют	16:42:201102:887	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.32, кв.32
68	1.1.68	1.1.69	342°25.4'	25.1	данные отсутствуют	16:42:201102:886	адрес отсутствует
69	1.1.69	1.1.70	342°25.9'	27.0	данные отсутствуют	16:42:201102:885	Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский район, г.Нижнекамск, ул.Школьный бульвар, д.4, кв.21
70	1.1.70	1.1.71	342°25.9'	27.0	данные отсутствуют	16:42:201102:884	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Бориса Чекина, д.4
71	1.1.71	1.1.72	342°25.9'	27.0	данные отсутствуют	16:42:201102:883	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский р-н, с. Маметьево, ул. Мирханова, д.14, кв.2
72	1.1.72	1.1.73	252°29.1'	32.5	данные отсутствуют	16:42:201102:883	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский р-н, с. Маметьево, ул. Мирханова, д.14, кв.2
73	1.1.73	1.1.74	162°25.4'	26.99	данные отсутствуют	16:42:201102:883	Республика Татарстан (Татарстан), Альметьевский р-н, с. Маметьево, ул. Мирханова, д.14, кв.2
74	1.1.74	1.1.75	162°26.2'	27.01	данные отсутствуют	16:42:201102:884	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Бориса Чекина, д.4
75	1.1.75	1.1.76	162°24.7'	27.0	данные отсутствуют	16:42:201102:885	Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский район, г.Нижнекамск, ул.Школьный бульвар, д.4, кв.21
76	1.1.76	1.1.77	162°25.4'	22.82	данные отсутствуют	16:42:201102:886	адрес отсутствует
77	1.1.77	1.1.78	170°34.8'	2.2	данные отсутствуют	16:42:201102:886	адрес отсутствует
78	1.1.78	1.1.79	170°25.4'	28.91	данные отсутствуют	16:42:201102:887	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.32, кв.32
79	1.1.79	1.1.80	170°23.9'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:888	адрес отсутствует
80	1.1.80	1.1.81	170°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:871	452323, Башкортостан Респ, р-н. Дюртюлинский, г. Дюртюли, ул. Строителей, д. 12, кв. 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
81	1.1.81	1.1.82	170°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:870	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мебельная, д.2А, кв.53
82	1.1.82	1.1.83	170°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:889	адрес отсутствует
83	1.1.83	1.1.84	260°21.2'	19.99	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
84	1.1.84	1.1.85	350°26.8'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:868	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.40 Лет Победы, д.35, кв.29
85	1.1.85	1.1.86	350°26.8'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:867	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Энгельса, д.53, кв.28
86	1.1.86	1.1.87	350°21.2'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:882	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.24, кв.36
87	1.1.87	1.1.88	350°23.9'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:881	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.24, кв.51
88	1.1.88	1.1.89	350°25.4'	29.69	данные отсутствуют	16:42:201102:880	Республика Татарстан (Татарстан), г.Чистополь, ул.Красноармейская, д.60, кв.107
89	1.1.89	1.1.90	342°24.2'	3.67	данные отсутствуют	16:42:201102:880	Республика Татарстан (Татарстан), г.Чистополь, ул.Красноармейская, д.60, кв.107
90	1.1.90	1.1.91	342°25.6'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:879	адрес отсутствует
91	1.1.91	1.1.92	342°25.2'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:878	адрес отсутствует
92	1.1.92	1.1.93	342°26.1'	24.98	данные отсутствуют	16:42:201102:877	адрес отсутствует
93	1.1.93	1.1.94	342°25.5'	23.81	данные отсутствуют	16:42:201102:876	Приморский край, Пограничный район, пгт Пограничный, ул.Станционная, д.14, кв.22
94	1.1.94	1.1.95	260°32.3'	8.27	данные отсутствуют	16:42:201102:876	Приморский край, Пограничный район, пгт Пограничный, ул.Станционная, д.14, кв.22
95	1.1.95	1.1.96	351°22.0'	145.14	данные отсутствуют	16:00:000000:1241(5)	адрес отсутствует
96	1.1.96	1.1.1	33°19.2'	4.27	данные отсутствуют	16:00:000000:1241(5)	адрес отсутствует
97	1.2.97	1.2.98	215°24.1'	9.29	данные отсутствуют	16:42:201102:1019	адрес отсутствует
98	1.2.98	1.2.99	162°25.6'	98.6	данные отсутствуют	16:42:201102:1019	адрес отсутствует
99	1.2.99	1.2.10 0	72°25.7'	64.99	данные отсутствуют	16:42:201102:1019	адрес отсутствует
100	1.2.100	1.2.10 1	342°25.6'	98.3	данные отсутствуют	16:42:201102:1019	адрес отсутствует
101	1.2.101	1.2.97	258°16.6'	57.88	данные отсутствуют	16:42:201102:1019	адрес отсутствует
102	2.1.1	2.1.2	260°35.2'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:804	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Лобачевского, д.62

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 5 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
103	2.1.2	2.1.3	215°29.5'	7.06	данные отсутствуют	16:42:201102:804	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Лобаневского, д.62
104	2.1.3	2.1.4	350°27.0'	30.14	данные отсутствуют	16:42:201102:875	адрес отсутствует
105	2.1.4	2.1.5	125°26.6'	7.07	данные отсутствуют	16:42:201102:802	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.К.Якуба, д.10
106	2.1.5	2.1.6	80°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:802	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.К.Якуба, д.10
107	2.1.6	2.1.7	80°26.6'	35.0	данные отсутствуют	16:42:201102:1023	адрес отсутствует
108	2.1.7	2.1.8	350°26.5'	100.82	данные отсутствуют	16:42:201102:1023	адрес отсутствует
109	2.1.8	2.1.9	350°28.4'	20.6	данные отсутствуют	16:42:201102:1022	o.golowa@mail.ru, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.28, кв.9
110	2.1.9	2.1.10	350°28.4'	20.6	данные отсутствуют	16:42:201102:1021	o.golowa@mail.ru, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.28, кв.9
111	2.1.10	2.1.11	350°26.6'	20.0	данные отсутствуют	16:42:201102:1020	Республика Татарстан (Татарстан), Ленингорский район, г.Ленингорск, ул.Ленинградская, д.10, кв.8
112	2.1.11	2.1.12	80°25.5'	20.02	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
113	2.1.12	2.1.13	170°28.7'	20.61	данные отсутствуют	16:42:201102:1025	адрес отсутствует
114	2.1.13	2.1.14	170°28.1'	20.59	данные отсутствуют	16:42:201102:1026	адрес отсутствует
115	2.1.14	2.1.15	170°26.5'	20.6	данные отсутствуют	16:42:201102:1027	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.36, кв.69
116	2.1.15	2.1.16	170°27.0'	100.24	данные отсутствуют	16:42:201102:1028	адрес отсутствует
117	2.1.16	2.1.17	80°26.2'	32.5	данные отсутствуют	16:42:201102:1028	адрес отсутствует
118	2.1.17	2.1.18	350°27.0'	100.24	данные отсутствуют	16:42:201102:1028	адрес отсутствует
119	2.1.18	2.1.19	350°26.5'	20.6	данные отсутствуют	16:42:201102:1027	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.36, кв.69
120	2.1.19	2.1.20	350°28.1'	20.59	данные отсутствуют	16:42:201102:1026	адрес отсутствует
121	2.1.20	2.1.21	350°27.1'	20.62	данные отсутствуют	16:42:201102:1025	адрес отсутствует
122	2.1.21	2.1.22	80°26.2'	112.85	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
123	2.1.22	2.1.23	170°28.2'	403.63	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
124	2.1.23	2.1.24	170°20.6'	14.01	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
125	2.1.24	2.1.25	80°28.3'	180.06	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
126	2.1.25	2.1.26	80°25.2'	25.66	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
127	2.1.26	2.1.27	80°27.3'	4.58	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
128	2.1.27	2.1.28	191°14.8'	66.14	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 6 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 6		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103							
Кадастровый номер:				16:42:201102:1024			
129	2.1.28	2.1.29	101°18.6'	4.9	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
130	2.1.29	2.1.30	195°27.4'	36.51	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
131	2.1.30	2.1.31	302°38.2'	12.52	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
132	2.1.31	2.1.32	316°34.0'	16.03	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
133	2.1.32	2.1.33	279°56.5'	3.53	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
134	2.1.33	2.1.34	263°17.4'	106.98	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
135	2.1.34	2.1.35	261°37.4'	73.79	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
136	2.1.35	2.1.36	257°12.1'	132.03	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
137	2.1.36	2.1.37	260°41.0'	92.91	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
138	2.1.37	2.1.38	350°26.6'	66.68	данные отсутствуют	16:42:201102:816	адрес отсутствует
139	2.1.38	2.1.39	80°26.0'	20.7	данные отсутствуют	16:42:201102:875	адрес отсутствует
140	2.1.39	2.1.40	350°26.1'	22.99	данные отсутствуют	16:42:201102:875	адрес отсутствует
141	2.1.40	2.1.41	125°26.6'	7.07	данные отсутствуют	16:42:201102:815	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Наб.Ржавец, д.1А, кв.1
142	2.1.41	2.1.42	80°28.0'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:815	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Наб.Ржавец, д.1А, кв.1
143	2.1.42	2.1.43	80°26.8'	35.01	данные отсутствуют	16:42:201102:1055	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мебельная, д.20, кв.75
144	2.1.43	2.1.44	350°27.1'	224.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
145	2.1.44	2.1.1	260°26.8'	35.01	данные отсутствуют	16:42:201102:1048	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.18, кв.2
146	2.2.45	2.2.46	170°27.1'	224.79	данные отсутствуют	16:42:201102:1029	адрес отсутствует
147	2.2.46	2.2.47	80°27.2'	32.5	данные отсутствуют	16:42:201102:1029	адрес отсутствует
148	2.2.47	2.2.48	350°27.1'	224.79	данные отсутствуют	16:42:201102:1029	адрес отсутствует
149	2.2.48	2.2.45	260°27.2'	32.5	данные отсутствуют	16:42:201102:1029	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:			16:42:201102:1024	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 16.2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431700.84	2215499.4	Закрепление отсутствует	0.1
2	431696.75	2215474.73	Закрепление отсутствует	0.1
3	431691	2215470.63	Закрепление отсутствует	0.1
4	431720.72	2215465.63	Закрепление отсутствует	0.1
5	431716.62	2215471.39	Закрепление отсутствует	0.1
6	431720.78	2215496.04	Закрепление отсутствует	0.1
7	431726.59	2215530.55	Закрепление отсутствует	0.1
8	431826.01	2215513.81	Закрепление отсутствует	0.1
9	431846.33	2215510.4	Закрепление отсутствует	0.1
10	431866.65	2215506.99	Закрепление отсутствует	0.1
11	431886.37	2215503.67	Закрепление отсутствует	0.1
12	431889.7	2215523.41	Закрепление отсутствует	0.1
13	431869.37	2215526.82	Закрепление отсутствует	0.1
14	431849.06	2215530.23	Закрепление отсутствует	0.1
15	431828.75	2215533.65	Закрепление отсутствует	0.1
16	431729.9	2215550.28	Закрепление отсутствует	0.1
17	431735.3	2215582.33	Закрепление отсутствует	0.1
18	431834.15	2215565.7	Закрепление отсутствует	0.1
19	431854.46	2215562.28	Закрепление отсутствует	0.1
20	431874.77	2215558.87	Закрепление отсутствует	0.1
21	431895.1	2215555.45	Закрепление отсутствует	0.1
22	431913.85	2215666.73	Закрепление отсутствует	0.1
23	431515.79	2215733.56	Закрепление отсутствует	0.1
24	431501.98	2215735.91	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:			16:42:201102:1024	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	431531.79	2215913.49	Закрепление отсутствует	0.1
26	431536.06	2215938.79	Закрепление отсутствует	0.1
27	431536.82	2215943.31	Закрепление отсутствует	0.1
28	431471.95	2215930.41	Закрепление отсутствует	0.1
29	431470.99	2215935.21	Закрепление отсутствует	0.1
30	431435.8	2215925.48	Закрепление отсутствует	0.1
31	431442.55	2215914.94	Закрепление отсутствует	0.1
32	431454.19	2215903.92	Закрепление отсутствует	0.1
33	431454.8	2215900.44	Закрепление отсутствует	0.1
34	431442.3	2215794.19	Закрепление отсутствует	0.1
35	431431.55	2215721.19	Закрепление отсутствует	0.1
36	431402.3	2215592.44	Закрепление отсутствует	0.1
37	431387.26	2215500.76	Закрепление отсутствует	0.1
38	431453.01	2215489.69	Закрепление отсутствует	0.1
39	431456.45	2215510.1	Закрепление отсутствует	0.1
40	431479.12	2215506.28	Закрепление отсутствует	0.1
41	431475.02	2215512.04	Закрепление отсутствует	0.1
42	431479.16	2215536.69	Закрепление отсутствует	0.1
43	431484.97	2215571.21	Закрепление отсутствует	0.1
44	431706.65	2215533.92	Закрепление отсутствует	0.1
45	431700.84	2215499.4	Закрепление отсутствует	0.1
1	431709.96	2215553.64	Закрепление отсутствует	0.1
2	431488.28	2215590.93	Закрепление отсутствует	0.1
3	431493.67	2215622.98	Закрепление отсутствует	0.1
4	431715.35	2215585.69	Закрепление отсутствует	0.1
5	431709.96	2215553.64	Закрепление отсутствует	0.1
1	432283.05	2215327.94	Закрепление отсутствует	0.1
2	432294.05	2215395.44	Закрепление отсутствует	0.1
3	432296.3	2215408.69	Закрепление отсутствует	0.1
4	432297.8	2215417.44	Закрепление отсутствует	0.1
5	432304.55	2215455.19	Закрепление отсутствует	0.1
6	432280.8	2215491.94	Закрепление отсутствует	0.1
7	432279.05	2215496.94	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
8	432274.8	2215508.44	Закрепление отсутствует	0.1
9	432306.3	2215511.19	Закрепление отсутствует	0.1
10	432380.55	2215524.69	Закрепление отсутствует	0.1
11	432442.31	2215539.94	Закрепление отсутствует	0.1
12	432481.06	2215549.44	Закрепление отсутствует	0.1
13	432484.06	2215551.19	Закрепление отсутствует	0.1
14	432553.31	2215586.93	Закрепление отсутствует	0.1
15	432567.56	2215597.18	Закрепление отсутствует	0.1
16	432584.81	2215609.43	Закрепление отсутствует	0.1
17	432589.81	2215613.18	Закрепление отсутствует	0.1
18	432604.81	2215634.68	Закрепление отсутствует	0.1
19	432664.56	2215726.68	Закрепление отсутствует	0.1
20	432681.06	2215752.68	Закрепление отсутствует	0.1
21	432683.06	2215762.68	Закрепление отсутствует	0.1
22	432681.81	2215760.93	Закрепление отсутствует	0.1
23	432677.31	2215754.43	Закрепление отсутствует	0.1
24	432661.06	2215728.68	Закрепление отсутствует	0.1
25	432601.31	2215636.68	Закрепление отсутствует	0.1
26	432586.81	2215616.18	Закрепление отсутствует	0.1
27	432551.31	2215590.43	Закрепление отсутствует	0.1
28	432478.56	2215553.18	Закрепление отсутствует	0.1
29	432440.06	2215543.69	Закрепление отсутствует	0.1
30	432378.3	2215528.44	Закрепление отсутствует	0.1
31	432304.3	2215514.94	Закрепление отсутствует	0.1
32	432274.3	2215512.69	Закрепление отсутствует	0.1
33	432276.05	2215531.19	Закрепление отсутствует	0.1
34	432277.3	2215541.44	Закрепление отсутствует	0.1
35	432283.8	2215574.44	Закрепление отсутствует	0.1
36	432312.55	2215629.44	Закрепление отсутствует	0.1
37	432331.05	2215664.44	Закрепление отсутствует	0.1
38	432332.3	2215666.19	Закрепление отсутствует	0.1
39	432365.8	2215706.69	Закрепление отсутствует	0.1
40	432431.05	2215787.94	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
41	432494.55	2215871.93	Закрепление отсутствует	0.1
42	432516.3	2215897.18	Закрепление отсутствует	0.1
43	432562.3	2215969.68	Закрепление отсутствует	0.1
44	432596.8	2216014.68	Закрепление отсутствует	0.1
45	432607.05	2216027.18	Закрепление отсутствует	0.1
46	432608.3	2216028.68	Закрепление отсутствует	0.1
47	432610.8	2216031.68	Закрепление отсутствует	0.1
48	432638.15	2216062.72	Закрепление отсутствует	0.1
49	432637.41	2216067.78	Закрепление отсутствует	0.1
50	432629.99	2216130.84	Закрепление отсутствует	0.1
51	432632.77	2216135.99	Закрепление отсутствует	0.1
52	432625.41	2216171.75	Закрепление отсутствует	0.1
53	432591.8	2216167.18	Закрепление отсутствует	0.1
54	432499.55	2216153.93	Закрепление отсутствует	0.1
55	432310.05	2216122.18	Закрепление отсутствует	0.1
56	432161.3	2216092.19	Закрепление отсутствует	0.1
57	432019.55	2216067.44	Закрепление отсутствует	0.1
58	431907.3	2216047.19	Закрепление отсутствует	0.1
59	431910.13	2216032.7	Закрепление отсутствует	0.1
60	431917.04	2215998.16	Закрепление отсутствует	0.1
61	431961.49	2215800.07	Закрепление отсутствует	0.1
62	431970.28	2215760.82	Закрепление отсутствует	0.1
63	431920.34	2215464.25	Закрепление отсутствует	0.1
64	431944.99	2215460.09	Закрепление отсутствует	0.1
65	431969.64	2215455.93	Закрепление отсутствует	0.1
66	431994.29	2215451.77	Закрепление отсутствует	0.1
67	432018.94	2215447.6	Закрепление отсутствует	0.1
68	432051.81	2215442.05	Закрепление отсутствует	0.1
69	432075.74	2215434.47	Закрепление отсутствует	0.1
70	432101.48	2215426.32	Закрепление отсутствует	0.1
71	432127.22	2215418.17	Закрепление отсутствует	0.1
72	432152.96	2215410.02	Закрепление отсутствует	0.1
73	432143.18	2215379.03	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
74	432117.45	2215387.18	Закрепление отсутствует	0.1
75	432091.7	2215395.33	Закрепление отсутствует	0.1
76	432065.96	2215403.49	Закрепление отсутствует	0.1
77	432044.21	2215410.38	Закрепление отсутствует	0.1
78	432042.04	2215410.74	Закрепление отсутствует	0.1
79	432013.53	2215415.55	Закрепление отсутствует	0.1
80	431988.88	2215419.72	Закрепление отсутствует	0.1
81	431964.23	2215423.88	Закрепление отсутствует	0.1
82	431939.58	2215428.04	Закрепление отсутствует	0.1
83	431914.93	2215432.2	Закрепление отсутствует	0.1
84	431911.58	2215412.49	Закрепление отсутствует	0.1
85	431936.24	2215408.34	Закрепление отсутствует	0.1
86	431960.9	2215404.19	Закрепление отсутствует	0.1
87	431985.55	2215400	Закрепление отсутствует	0.1
88	432010.2	2215395.83	Закрепление отсутствует	0.1
89	432039.48	2215390.89	Закрепление отсутствует	0.1
90	432042.98	2215389.78	Закрепление отсутствует	0.1
91	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует	0.1
92	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует	0.1
93	432114.47	2215367.14	Закрепление отсутствует	0.1
94	432137.17	2215359.95	Закрепление отсутствует	0.1
95	432135.81	2215351.79	Закрепление отсутствует	0.1
96	432279.31	2215330	Закрепление отсутствует	0.1
97	432283.05	2215327.94	Закрепление отсутствует	0.1
1	432259.02	2215350.12	Закрепление отсутствует	0.1
2	432251.45	2215344.74	Закрепление отсутствует	0.1
3	432157.45	2215374.51	Закрепление отсутствует	0.1
4	432177.07	2215436.47	Закрепление отсутствует	0.1
5	432270.78	2215406.79	Закрепление отсутствует	0.1
6	432259.02	2215350.12	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2		Всего разделов: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:1024/1	
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:1024/2	
Масштаб 1:5000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:42:201102:1024/1	695	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-08-21; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив сдких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16.42.2.733</p>	
16:42:201102:1024/2	1765	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут</p>	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103			
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:1024/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	432092.11	2215374.22	-	-
2	432090.65	2215374.68	-	-
3	432066.82	2215382.23	-	-
4	432042.98	2215389.78	-	-
5	432039.48	2215390.89	-	-
6	432010.2	2215395.83	-	-
7	431992.9	2215398.76	-	-
8	431984.32	2215400.38	-	0.1
9	431936.16	2215408.4	-	0.1
10	431911.69	2215413.15	-	-
11	431912.36	2215417.09	-	-
12	431936.84	2215412.34	-	0.1
13	431986.22	2215404.12	-	0.1
14	432010.95	2215399.41	-	0.1
15	432041.04	2215394.15	-	0.1
16	432067.98	2215385.46	-	0.1
17	432091.77	2215377.86	-	0.1
18	432092.94	2215376.88	-	0.1
19	432093.06	2215375.35	-	0.1
20	432092.11	2215374.22	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:1024/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431912.36	2215417.08	-	-
2	431911.69	2215413.15	-	-
3	431936.16	2215408.4	-	-
4	431984.32	2215400.38	-	-
5	431992.9	2215398.76	-	-
6	432010.2	2215395.83	-	-
7	432039.48	2215390.89	-	-
8	432042.98	2215389.78	-	-
9	432066.82	2215382.23	-	-
10	432090.65	2215374.68	-	-
11	432107.98	2215369.2	-	-
12	432114.48	2215367.38	-	-
13	432116.43	2215367.82	-	-
14	432117.04	2215369.72	-	-
15	432115.69	2215371.2	-	-
16	432090.38	2215378.31	-	-
17	432067.98	2215385.46	-	-
18	432041.04	2215394.15	-	-
19	432010.95	2215399.41	-	-
20	431986.22	2215404.12	-	-
21	431936.84	2215412.34	-	-
1	431912.36	2215417.08	-	-
1	431886.48	2215504.31	-	-
2	431887.17	2215508.4	-	-
3	431847.76	2215515.6	-	-
4	431826.82	2215518.67	-	-
5	431649.5	2215548.51	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358103				
Кадастровый номер:		16:42:201102:1024		
6	431647.63	2215547.82	-	-
7	431647.3	2215545.84	-	-
8	431648.84	2215544.57	-	-
9	431826.16	2215514.72	-	-
10	431847.18	2215511.65	-	-
11	431866.64	2215507.83	-	-
1	431886.48	2215504.31	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:	16:42:201102:287		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь.		
Площадь:	900 +/- 262,5		
Кадастровая стоимость, руб.:	257274		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:000000:312		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:	16:42:201102:287		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Онуфrienко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:		16:42:201102:287	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-45/001/2014-264 07.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.11.2021 13:46:59	
	номер государственной регистрации:	16:42:201102:287-16/203/2021-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 113526/18/16003-ПП, выдан 05.11.2021, Вахитовское РОСП г. Казани УФССП по РТ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

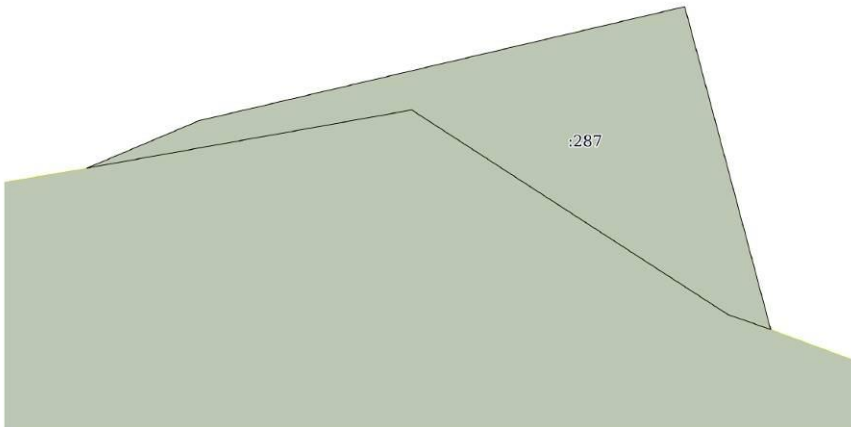
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:		16:42:201102:287	
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-92/013/2014-569	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:		16:42:201102:287	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339			
Кадастровый номер:		16:42:201102:287	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339							
Кадастровый номер:				16:42:201102:287			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	67°4.1'	14.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	76°48.1'	58.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	165°4.1'	38.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	289°17.4'	5.3	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	302°52.4'	43.76	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.1	259°51.7'	38.35	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358339				
Кадастровый номер:			16:42:201102:287	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432297.8	2215417.44	-	-
2	432304.55	2215455.19	-	-
3	432280.8	2215491.94	-	-
4	432279.05	2215496.94	-	-
5	432316.55	2215486.94	-	-
6	432303.3	2215430.44	-	-
7	432297.8	2215417.44	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:	16:42:201102:288		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.		
Площадь:	101527 +/- 2788.03		
Кадастровая стоимость, руб.:	28480354.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:000000:312		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:	16:42:201102:288		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:		16:42:201102:288	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-45/001/2014-265 07.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.11.2021 13:46:59	
	номер государственной регистрации:	16:42:201102:288-16/203/2021-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 113526/18/16003-ПП, выдан 05.11.2021, Вахитовское РОСП г. Казани УФССП по РТ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

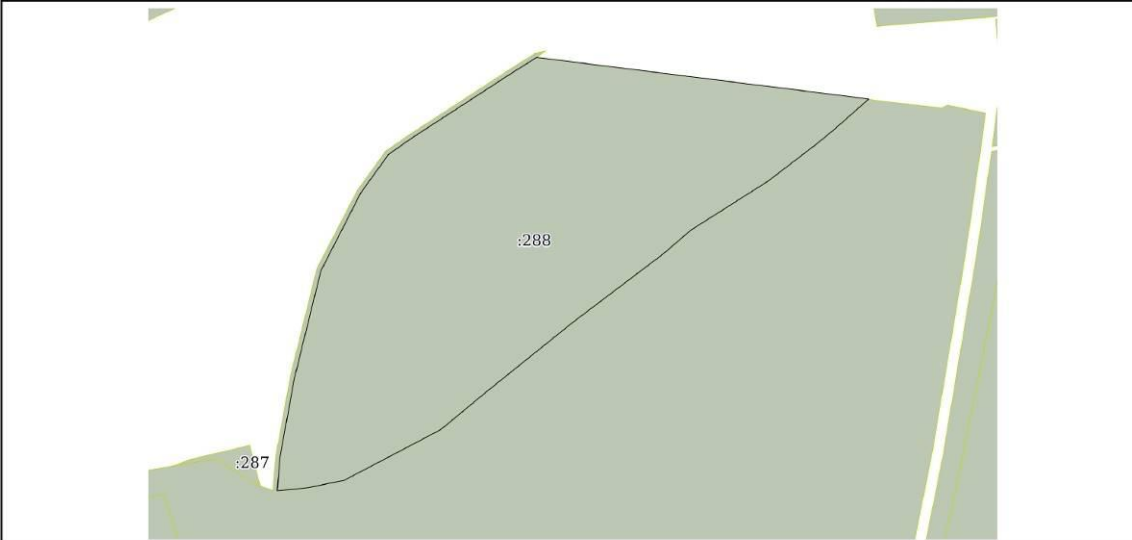
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:		16:42:201102:288	
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-92/013/2014-570	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:		16:42:201102:288	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513			
Кадастровый номер:		16:42:201102:288	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513							
Кадастровый номер:				16:42:201102:288			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
1	2	3	4	5	6	7	8
начальная	конечная	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
1	1.1.1	1.1.2	97°49.9'	20.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	228°37.0'	41.37	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	230°11.6'	3.91	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	230°11.6'	1.95	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	230°38.9'	16.17	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	232°31.4'	56.7	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	237°36.4'	85.86	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	229°15.5'	33.33	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	232°54.5'	105.29	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
10	1.1.10	1.1.11	231°14.0'	104.21	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	230°24.2'	52.56	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
12	1.1.12	1.1.13	234°27.7'	2.15	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
13	1.1.13	1.1.14	242°8.4'	39.59	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
14	1.1.14	1.1.15	242°24.2'	62.06	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
15	1.1.15	1.1.16	258°51.4'	33.63	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	263°2.8'	10.33	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	264°35.8'	18.58	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
18	1.1.18	1.1.19	4°17.3'	30.08	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	10°20.3'	75.22	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
20	1.1.20	1.1.21	13°52.2'	63.61	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
21	1.1.21	1.1.22	13°51.7'	39.65	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.23	27°6.4'	81.73	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
23	1.1.23	1.1.24	35°57.3'	43.86	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
24	1.1.24	1.1.25	54°43.7'	25.11	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
25	1.1.25	1.1.26	56°59.9'	109.7	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

Лист 8

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513							
Кадастровый номер:				16:42:201102:288			
№ п/п	Номер точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных	
1	2	3	4	5	6	7	8
начальная	конечная	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков	
26	1.1.26	1.1.27	57°48.5'	29.92	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
27	1.1.27	1.1.1	97°7.5'	290.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
				М.П.			

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513				
Кадастровый номер:		16:42:201102:288		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432641	2216042	-	-
2	432677	2215754	-	-
3	432661.06	2215728.68	-	-
4	432601.31	2215636.68	-	-
5	432586.81	2215616.18	-	-
6	432551.31	2215590.43	-	-
7	432478.56	2215553.19	-	-
8	432440.06	2215543.69	-	-
9	432378.3	2215528.44	-	-
10	432304.3	2215514.94	-	-
11	432274.3	2215512.69	-	-
12	432276.05	2215531.19	-	-
13	432277.3	2215541.44	-	-
14	432283.8	2215574.44	-	-
15	432312.55	2215629.44	-	-
16	432331.05	2215664.44	-	-
17	432332.3	2215666.19	-	-
18	432365.8	2215706.69	-	-
19	432431.05	2215787.94	-	-
20	432494.55	2215871.93	-	-
21	432516.3	2215897.18	-	-
22	432562.3	2215969.68	-	-
23	432596.8	2216014.68	-	-
24	432607.05	2216027.18	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 10

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358513				
Кадастровый номер:		16:42:201102:288		
25	432608.3	2216028.68	-	-
26	432610.8	2216031.68	-	-
27	432638.15	2216062.72	-	-
28	432641	2216042	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:	16:42:201102:290		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.		
Площадь:	13600 +/- 1020.4		
Кадастровая стоимость, руб.:	3767608		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:000000:312		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:	16:42:201102:290		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Онуфrienko Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:		16:42:201102:290	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-45/001/2014-267 07.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	08.11.2021 13:46:59	
	номер государственной регистрации:	16:42:201102:290-16/203/2021-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 113526/18/16003-ПП, выдан 05.11.2021, Вахитовское РОСП г. Казани УФССП по РТ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:		16:42:201102:290	
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.09.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-92/013/2014-571	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:		16:42:201102:290	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148358873			
Кадастровый номер:		16:42:201102:290	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:8000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358873							
Кадастровый номер:				16:42:201102:290			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных
	начальная	конечная	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	191°8.2'	209.7	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	191°37.8'	138.85	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	192°30.5'	150.06	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	191°54.4'	282.32	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	191°32.8'	47.46	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	252°19.0'	18.11	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	17°31.6'	4.98	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	15°32.5'	126.89	данные отсутствуют	16:42:201102:134	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	10°10.9'	114.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	9°56.3'	143.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	11°23.9'	151.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	9°29.2'	192.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	8°13.1'	92.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.1	80°41.4'	30.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148358873							
Кадастровый номер:			16:42:201102:290				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	432594.8	2216207.68	-	0.5			
2	432589.8	2216177.18	-	0.5			
3	432498.05	2216163.93	-	0.5			
4	432308.05	2216132.18	-	0.5			
5	432159.3	2216102.19	-	0.5			
6	432018.05	2216077.44	-	0.5			
7	431905.3	2216057.19	-	0.5			
8	431783.05	2216023.19	-	0.5			
9	431778.3	2216021.69	-	0.5			
10	431783.8	2216038.94	-	0.5			
11	431830.3	2216048.44	-	0.5			
12	432106.55	2216106.69	-	0.5			
13	432253.05	2216139.19	-	0.5			
14	432389.05	2216167.18	-	0.5			
15	432594.8	2216207.68	-	0.5			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:	16:42:201102:291		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.		
Площадь:	2000 +/- 391,3		
Кадастровая стоимость, руб.:	566440		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:000000:312		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:	16:42:201102:291		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Онуфrienko Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:		16:42:201102:291	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан". ИНН: 165157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-45/001/2014-268 07.02.2014 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.11.2021 13:46:59
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:291-16/203/2021-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 113526/18/16003-ИП, выдан 05.11.2021, Вахитовское РОСП г. Казани УФССП по РТ
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:		16:42:201102:291	
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		19.09.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-92/013/2014-572
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

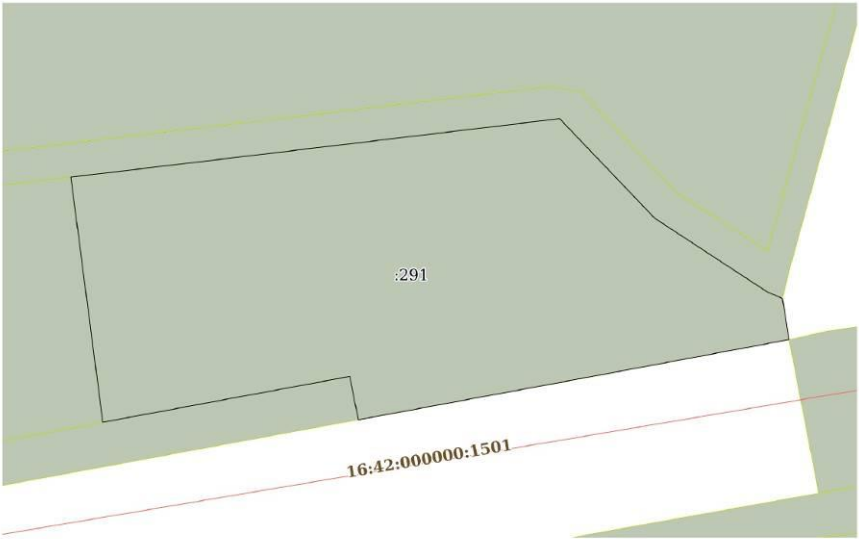
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:		16:42:201102:291	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148359224			
Кадастровый номер:		16:42:201102:291	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224							
Кадастровый номер:				16:42:201102:291			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	352°34.0'	28.52	данные отсутствуют	16:42:201102:293, 16:42:201102:292	данные отсутствуют; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Енисейская, д.3А, офис 40
2	1.1.2	1.1.3	83°11.0'	56.87	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	136°16.4'	15.91	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	123°10.7'	15.53	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	113°11.9'	1.9	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	171°1.6'	4.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	259°24.8'	27.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	16:42:201102:284	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	259°31.9'	23.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	348°41.4'	5.1	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.1	259°30.9'	29.01	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359224					
Кадастровый номер:			16:42:201102:291		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-16					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	431416.02	2215848.66	-	2.5	
2	431421.3	2215877.19	-	2.5	
3	431416.3	2215878.19	-	2.5	
4	431420.55	2215901.19	-	2.5	
5	431425.55	2215927.94	-	2.5	
6	431430.3	2215927.19	-	2.5	
7	431431.05	2215925.44	-	2.5	
8	431439.55	2215912.44	-	2.5	
9	431451.05	2215901.44	-	2.5	
10	431444.3	2215844.97	-	2.5	
11	431416.02	2215848.66	-	2.5	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015	
Кадастровый номер:	16:42:201102:873
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.
Площадь:	107834 +/- 115
Кадастровая стоимость, руб.:	30260377.08
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:613
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015	
Кадастровый номер:	16:42:201102:873
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:293. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015		Кадастровый номер: 16:42:201102:873	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:873-16/027/2018-2 19.04.2018 08:10:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 12:10:43
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:873-16/027/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО"Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015		Кадастровый номер: 16:42:201102:873	
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	Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015			
Кадастровый номер:		16:42:201102:873	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015							
Кадастровый номер:				16:42:201102:873			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	102°38.6'	268.51	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	195°33.5'	226.91	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	190°46.4'	118.18	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	260°25.2'	25.66	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	260°28.3'	180.06	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	350°20.6'	14.01	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	350°28.2'	403.63	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.1	80°25.9'	94.32	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 7				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360015				
Кадастровый номер:			16:42:201102:873	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431929.53	2215759.74	Закрепление отсутствует	0.1
2	431870.76	2216021.74	Закрепление отсутствует	0.1
3	431652.16	2215960.88	Закрепление отсутствует	0.1
4	431536.06	2215938.79	Закрепление отсутствует	0.1
5	431531.79	2215913.49	Закрепление отсутствует	0.1
6	431501.98	2215735.91	Закрепление отсутствует	0.1
7	431515.79	2215733.56	Закрепление отсутствует	0.1
8	431913.85	2215666.73	Закрепление отсутствует	0.1
9	431929.53	2215759.74	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:	16:42:201102:874		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.		
Площадь:	26107 +/- 57		
Кадастровая стоимость, руб.:	7326146.34		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:00:000000:1075		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:613; 16:42:201102:787		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Лист 2			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:	16:42:201102:874		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:293. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:1019, 16:42:201102:1020, 16:42:201102:1021, 16:42:201102:1022, 16:42:201102:1023, 16:42:201102:1025, 16:42:201102:1026, 16:42:201102:1027, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1030, 16:42:201102:875. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
		Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).	
Получатель выписки:		Онуфриенко Юрий Вячеславович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:874-16/027/2018-1 18.04.2018 13:00:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 13:14:43
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:874-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125							
Кадастровый номер:				16:42:201102:874			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	260°26.8'	30.01	данные отсутствуют	16:42:201102:875	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	260°26.4'	24.99	данные отсутствуют	16:42:201102:817	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.55
3	1.1.3	1.1.4	350°26.8'	40.0	данные отсутствуют	16:00:000000:876	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	16:42:201102:679	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.5	80°26.3'	29.26	данные отсутствуют	16:42:201102:868	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.40 Лет Победы, д.35, кв.29
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:42:201102:719	адрес отсутствует
7	1.1.5	1.1.6	80°21.2'	19.99	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
8	1.1.6	1.1.7	80°25.1'	32.5	данные отсутствуют	16:42:201102:889, 16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
9	1.1.7	1.1.8	80°26.5'	300.75	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
10	1.1.8	1.1.9	102°37.4'	40.22	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
11	1.1.9	1.1.10	102°38.8'	203.02	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
12	1.1.10	1.1.11	101°18.8'	35.22	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
13	1.1.11	1.1.12	195°33.4'	40.87	данные отсутствуют	16:42:201102:293	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	282°38.6'	268.51	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
15	1.1.13	1.1.14	260°25.9'	94.32	данные отсутствуют	16:42:201102:873	адрес отсутствует
16	1.1.14	1.1.15	260°26.2'	200.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.14	1.1.14			данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
18	1.1.15	1.1.1	260°25.3'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:786	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Л.Толстого, д.100
19	1.1.15	1.1.15			данные отсутствуют	16:42:201102:1020	Республика Татарстан (Татарстан), Ленингорский район, г.Ленингорск, ул.Ленинградская, д.10, кв.8

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125					
Кадастровый номер:			16:42:201102:874		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат 16.2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	431876.4	2215444.51	Закрепление отсутствует	0.1	
2	431871.42	2215414.92	Закрепление отсутствует	0.1	
3	431867.27	2215390.28	Закрепление отсутствует	0.1	
4	431906.72	2215383.64	Закрепление отсутствует	0.1	
5	431911.58	2215412.49	Закрепление отсутствует	0.1	
6	431914.93	2215432.2	Закрепление отсутствует	0.1	
7	431920.34	2215464.25	Закрепление отсутствует	0.1	
8	431970.28	2215760.82	Закрепление отсутствует	0.1	
9	431961.49	2215800.07	Закрепление отсутствует	0.1	
10	431917.04	2215998.16	Закрепление отсутствует	0.1	
11	431910.13	2216032.7	Закрепление отсутствует	0.1	
12	431870.76	2216021.74	Закрепление отсутствует	0.1	
13	431929.53	2215759.74	Закрепление отсутствует	0.1	
14	431913.85	2215666.73	Закрепление отсутствует	0.1	
15	431880.56	2215469.16	Закрепление отсутствует	0.1	
16	431876.4	2215444.51	Закрепление отсутствует	0.1	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:874/2	
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:874/3	
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:42:201102:874/2	280	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-03-11; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42.2.733	
16:42:201102:874/3	739	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125			
Кадастровый номер:		16:42:201102:874	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125				
Кадастровый номер:		16:42:201102:874		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:874/2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431901.29	2215384.55	-	-
2	431897.34	2215385.22	-	-
3	431902.03	2215414.97	-	0.1
4	431874.54	2215419.46	-	0.1
5	431872.25	2215419.85	-	-
6	431872.91	2215423.79	-	-
7	431875.21	2215423.4	-	0.1
8	431904.66	2215418.58	-	0.1
9	431912.36	2215417.09	-	-
10	431911.69	2215413.15	-	-
11	431905.98	2215414.26	-	0.1
12	431901.29	2215384.55	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 14

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360125				
Кадастровый номер:		16:42:201102:874		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:874/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431872.91	2215423.79	-	-
2	431872.25	2215419.85	-	-
3	431874.54	2215419.46	-	-
4	431902.03	2215414.97	-	-
5	431897.34	2215385.22	-	-
6	431901.29	2215384.55	-	-
7	431905.98	2215414.26	-	-
8	431911.69	2215413.15	-	-
9	431912.36	2215417.08	-	-
10	431906.28	2215418.26	-	-
11	431919.53	2215500.5	-	-
12	431917.91	2215502.79	-	-
13	431887.17	2215508.4	-	-
14	431886.48	2215504.31	-	-
15	431915.27	2215499.2	-	-
16	431902.34	2215418.96	-	-
17	431875.21	2215423.4	-	-
1	431872.91	2215423.79	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:	16:42:201102:875		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.		
Площадь:	9842 +/- 35		
Кадастровая стоимость, руб.:	2761862.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:787		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:	16:42:201102:875		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:293, 16:42:201102:874. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:1060, 16:42:201102:1061, 16:42:201102:991. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.03.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
		Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).	
Получатель выписки:		Огудфренко Юрий Вячеславович	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:875-16/027/2018-1 18.04.2018 13:26:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 13:27:57
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:875-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360303		Кадастровый номер: 16:42:201102:875	
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	Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360303		Кадастровый номер: 16:42:201102:875	
План (чертеж, схема) земельного участка			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303							
Кадастровый номер:				16:42:201102:875			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	
1	1.1.1	1.1.2	170°28.8'	13.0	данные отсутствуют	16:42:201102:786	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Л.Толстого, д.100
2	1.1.2	1.1.3	170°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:788	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Энгельса, д.115, кв.4
3	1.1.3	1.1.4	170°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:790	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Энгельса, д.115, кв.4
4	1.1.4	1.1.5	170°28.2'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:792	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Жукова, д.6
5	1.1.5	1.1.6	170°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:794	Республика Татарстан (Татарстан), г.Чистополь, ул.Октябрьская, д.21, кв.44
6	1.1.6	1.1.7	170°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:796	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Вахитова, д.127А, кв.24
7	1.1.7	1.1.8	170°28.2'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:798	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Вахитова, д.127А, кв.24
8	1.1.8	1.1.9	170°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:800	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Вахитова, д.127А, кв.24
9	1.1.9	1.1.10	170°27.5'	13.03	данные отсутствуют	16:42:201102:802	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.К.Якуба, д.10
10	1.1.10	1.1.11	170°27.0'	30.14	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
11	1.1.11	1.1.12	170°27.3'	13.75	данные отсутствуют	16:42:201102:804	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Лобачевского, д.62
12	1.1.12	1.1.13	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:1063	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.8, кв.417; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.8, кв.417

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 8

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303							
Кадастровый номер:				16:42:201102:875			
№ п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
13	1.1.13	1.1.14	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:1063	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.8, кв.417; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Академика Глушко, д.8, кв.417
14	1.1.14	1.1.15	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:991	artemgalancev@mail.ru, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Пушкина, д.67
15	1.1.15	1.1.16	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:991	artemgalancev@mail.ru, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Пушкина, д.67
16	1.1.16	1.1.17	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:1012	адрес отсутствует
17	1.1.17	1.1.18	170°25.3'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:1012	адрес отсутствует
18	1.1.18	1.1.19	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:811	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:812	422982, Респ Татарстан, Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.П.Крестникова, д.47; 422981, Респ Татарстан, Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Часовая, д.4, кв.35
20	1.1.20	1.1.21	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:813	Московская область, Ленинский район, с.Молоково, ул.Ново-Молоковский бульвар, д.4, кв.601
21	1.1.21	1.1.22	170°27.1'	18.75	данные отсутствуют	16:42:201102:814	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Наб.Ржавец, д.1А, кв.1
22	1.1.22	1.1.23	170°26.5'	13.61	данные отсутствуют	16:42:201102:815	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Наб.Ржавец, д.1А, кв.1
23	1.1.23	1.1.24	170°26.1'	22.99	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
24	1.1.24	1.1.25	260°26.0'	20.7	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(1)	адрес отсутствует
25	1.1.25	1.1.26	260°26.0'	30.03	данные отсутствуют	16:42:201102:816	адрес отсутствует
26	1.1.26	1.1.27	352°53.7'	18.03	данные отсутствуют	16:42:201102:869(1)	адрес отсутствует
27	1.1.26	1.1.28			данные отсутствуют	16:00:000000:1241(6)	адрес отсутствует
28	1.1.27	1.1.29	80°26.2'	24.26	данные отсутствуют	16:42:201102:838	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Герцена, д.81
29	1.1.27	1.1.30			данные отсутствуют	16:42:201102:718	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Академика Королева, д.9, кв.291

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				Кадастровый номер: 16:42:201102:875			
30	1.1.28	1.1.29	80°26.6'	5.0	данные отсутствуют	16:42:201102:869(3)	адрес отсутствует
31	1.1.29	1.1.30	350°26.6'	5.0	данные отсутствуют	16:42:201102:869(3)	адрес отсутствует
32	1.1.30	1.1.31	350°26.5'	215.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.30	1.1.32			данные отсутствуют	16:42:201102:838	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Герцена, д.81
34	1.1.31	1.1.33	350°26.6'	5.0	данные отсутствуют	16:42:201102:869(2)	адрес отсутствует
35	1.1.31	1.1.34			данные отсутствуют	16:42:201102:827	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Победы, д.33
36	1.1.32	1.1.35	260°26.3'	29.26	данные отсутствуют	16:42:201102:869(2)	адрес отсутствует
37	1.1.33	1.1.36	350°26.0'	19.98	данные отсутствуют	16:42:201102:869(2)	адрес отсутствует
38	1.1.33	1.1.37			данные отсутствуют	16:42:201102:756, 16:42:201102:827	Республика Татарстан (Татарстан), г.Чистополь, ул.Красноармейская, д.121, кв.43; Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Победы, д.33
39	1.1.34	1.1.38	80°26.4'	24.99	данные отсутствуют	16:42:201102:803	адрес отсутствует
40	1.1.34	1.1.39			данные отсутствуют	16:42:201102:754	адрес отсутствует
41	1.1.35	1.1.40	35°26.6'	7.07	данные отсутствуют	16:42:201102:803	адрес отсутствует
42	1.1.36	1.1.41	350°27.5'	13.03	данные отсутствуют	16:42:201102:803	адрес отсутствует
43	1.1.37	1.1.42	350°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:1060	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мебельная, д.2А, кв.7
44	1.1.38	1.1.43	350°26.3'	18.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	1.1.39	1.1.44	350°28.2'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:1061	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, с. Кутлушкино, ул. Озерная, д.5
46	1.1.40	1.1.45	350°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:795	адрес отсутствует
47	1.1.41	1.1.47	350°28.2'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:793	423578, Татарстан Респ. р-н. Нижнекамский, г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 61, кв. 12

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 4 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 4		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 20	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				Кадастровый номер: 16:42:201102:875			
48	1.1.42	1.1.43	350°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:791	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Дзержинского, д.6, кв.18
49	1.1.43	1.1.44	350°26.3'	18.0	данные отсутствуют	16:42:201102:789	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Цюлковского, д.3, кв.178
50	1.1.44	1.1.45	350°28.8'	13.0	данные отсутствуют	16:42:201102:817	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.55
51	1.1.45	1.1.46	305°23.8'	7.08	данные отсутствуют	16:42:201102:817	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.55
52	1.1.46	1.1.47	80°26.8'	30.01	данные отсутствуют	16:42:201102:874	адрес отсутствует
53	1.1.47	1.1.1	215°26.6'	7.07	данные отсутствуют	16:42:201102:786	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Л.Толстого, д.100

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 16.2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431870.64	2215440.41	Закрепление отсутствует	0.1
2	431857.82	2215442.56	Закрепление отсутствует	0.1
3	431840.07	2215445.55	Закрепление отсутствует	0.1
4	431822.32	2215448.54	Закрепление отсутствует	0.1
5	431804.57	2215451.52	Закрепление отсутствует	0.1
6	431786.82	2215454.51	Закрепление отсутствует	0.1
7	431769.07	2215457.5	Закрепление отсутствует	0.1
8	431751.32	2215460.48	Закрепление отсутствует	0.1
9	431733.57	2215463.47	Закрепление отсутствует	0.1
10	431720.72	2215465.63	Закрепление отсутствует	0.1
11	431691	2215470.63	Закрепление отсутствует	0.1
12	431677.44	2215472.91	Закрепление отсутствует	0.1
13	431658.95	2215476.02	Закрепление отсутствует	0.1
14	431640.46	2215479.13	Закрепление отсутствует	0.1
15	431621.97	2215482.24	Закрепление отсутствует	0.1
16	431603.48	2215485.35	Закрепление отсутствует	0.1
17	431584.99	2215488.46	Закрепление отсутствует	0.1
18	431566.5	2215491.58	Закрепление отсутствует	0.1
19	431548.01	2215494.69	Закрепление отсутствует	0.1
20	431529.52	2215497.8	Закрепление отсутствует	0.1
21	431511.03	2215500.91	Закрепление отсутствует	0.1
22	431492.54	2215504.02	Закрепление отсутствует	0.1
23	431479.12	2215506.28	Закрепление отсутствует	0.1
24	431456.45	2215510.1	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 12

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
25	431453.01	2215489.69	Закрепление отсутствует	0.1
26	431448.02	2215460.08	Закрепление отсутствует	0.1
27	431465.91	2215457.85	Закрепление отсутствует	0.1
28	431469.94	2215481.77	Закрепление отсутствует	0.1
29	431470.77	2215486.7	Закрепление отсутствует	0.1
30	431475.7	2215485.87	Закрепление отсутствует	0.1
31	431687.72	2215450.17	Закрепление отсутствует	0.1
32	431692.65	2215449.34	Закрепление отсутствует	0.1
33	431687.79	2215420.49	Закрепление отсутствует	0.1
34	431707.49	2215417.17	Закрепление отсутствует	0.1
35	431711.64	2215441.81	Закрепление отсутствует	0.1
36	431717.4	2215445.91	Закрепление отсутствует	0.1
37	431730.25	2215443.75	Закрепление отсутствует	0.1
38	431748	2215440.76	Закрепление отсутствует	0.1
39	431765.75	2215437.77	Закрепление отсутствует	0.1
40	431783.5	2215434.79	Закрепление отсутствует	0.1
41	431801.25	2215431.8	Закрепление отсутствует	0.1
42	431819	2215428.82	Закрепление отсутствует	0.1
43	431836.75	2215425.83	Закрепление отсутствует	0.1
44	431854.5	2215422.84	Закрепление отсутствует	0.1
45	431867.32	2215420.69	Закрепление отсутствует	0.1
46	431871.42	2215414.92	Закрепление отсутствует	0.1
47	431876.4	2215444.51	Закрепление отсутствует	0.1
48	431870.64	2215440.41	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:875/2	
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:875/3	
Масштаб 1:4000		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
Учетный номер части 1	Площадь, м2 2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости 3	
16:42:201102:875/2	1839	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-03-11; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42.2.733	
16:42:201102:875/3	1839	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранных зон объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 16

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 20
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303			
Кадастровый номер:		16:42:201102:875	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:875/2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431872.91	2215423.79	-	-
2	431872.25	2215419.85	-	-
3	431837.4	2215425.84	-	0.1
4	431801.62	2215431.86	-	0.1
5	431766.38	2215437.74	-	0.1
6	431730.52	2215443.82	-	0.1
7	431693.05	2215450.18	-	0.1
8	431655.62	2215456.43	-	0.1
9	431619.08	2215462.64	-	0.1
10	431581.6	2215468.85	-	0.1
11	431544.88	2215475.11	-	0.1
12	431525.85	2215478.4	-	0.1
13	431488.29	2215484.45	-	0.1
14	431486.99	2215485.25	-	0.1
15	431486.64	2215486.74	-	0.1
16	431487.44	2215488.04	-	0.1
17	431488.93	2215488.4	-	0.1
18	431526.53	2215482.34	-	0.1
19	431545.56	2215479.05	-	0.1
20	431582.27	2215472.79	-	0.1
21	431614.6	2215467.43	-	0.1
22	431601.94	2215483.27	-	0.1
23	431601.51	2215484.74	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
24	431601.99	2215485.6	-	-
25	431603.48	2215485.35	Закрепление отсутствует	0.1
26	431605.69	2215484.98	-	-
27	431620.5	2215466.45	-	0.1
28	431651.1	2215461.25	-	0.1
29	431638.78	2215477.02	-	0.1
30	431638.37	2215478.49	-	0.1
31	431638.88	2215479.4	-	-
32	431640.46	2215479.13	Закрепление отсутствует	0.1
33	431642.48	2215478.79	-	-
34	431656.96	2215460.26	-	0.1
35	431688.55	2215454.98	-	0.1
36	431676.1	2215470.51	-	0.1
37	431675.67	2215471.98	-	0.1
38	431676.29	2215473.1	-	-
39	431677.44	2215472.91	Закрепление отсутствует	0.1
40	431679.59	2215472.55	-	-
41	431694.47	2215453.99	-	0.1
42	431731.18	2215447.76	-	0.1
43	431767.04	2215441.68	-	0.1
44	431802.28	2215435.8	-	0.1
45	431838.07	2215429.78	-	0.1
46	431872.91	2215423.79	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:875/3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	431679.59	2215472.55	-	-
2	431677.44	2215472.91	-	-
3	431676.29	2215473.1	-	-
4	431675.67	2215471.98	-	-
5	431676.1	2215470.51	-	-
6	431688.55	2215454.98	-	-
7	431656.96	2215460.26	-	-
8	431642.48	2215478.79	-	-
9	431640.46	2215479.13	-	-
10	431638.88	2215479.4	-	-
11	431638.37	2215478.49	-	-
12	431638.78	2215477.02	-	-
13	431651.1	2215461.25	-	-
14	431620.5	2215466.45	-	-
15	431605.69	2215484.98	-	-
16	431603.48	2215485.35	-	-
17	431601.99	2215485.6	-	-
18	431601.51	2215484.74	-	-
19	431601.94	2215483.27	-	-
20	431614.6	2215467.43	-	-
21	431582.27	2215472.79	-	-
22	431545.56	2215479.05	-	-
23	431526.53	2215482.34	-	-
24	431488.93	2215488.4	-	-
25	431487.44	2215488.04	-	-
26	431486.64	2215486.74	-	-
27	431486.99	2215485.25	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 4		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 20				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360303				
Кадастровый номер:		16:42:201102:875		
28	431488.29	2215484.45	-	-
29	431525.85	2215478.4	-	-
30	431544.88	2215475.11	-	-
31	431581.6	2215468.85	-	-
32	431619.08	2215462.64	-	-
33	431655.62	2215456.43	-	-
34	431693.05	2215450.18	-	-
35	431730.52	2215443.82	-	-
36	431766.38	2215437.74	-	-
37	431801.62	2215431.86	-	-
38	431837.4	2215425.84	-	-
39	431872.25	2215419.85	-	-
40	431872.91	2215423.79	-	-
41	431838.07	2215429.78	-	-
42	431802.28	2215435.8	-	-
43	431767.04	2215441.68	-	-
44	431731.18	2215447.76	-	-
45	431694.47	2215453.99	-	-
1	431679.59	2215472.55	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:	16:42:201102:877		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Авиатора Костина, 12.		
Площадь:	775 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	217480,5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:285; 16:42:201102:787		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:	16:42:201102:877		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:872. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021;		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:	16:42:201102:877		
	реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).		
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:	16:42:201102:877		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:877-16/027/2018-1 18.04.2018 13:37:54
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 13:39:23
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:877-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
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	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402							
Кадастровый номер:				16:42:201102:877			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	72°30.0'	30.99	данные отсутствуют	16:42:201102:876	Приморский край, Пограничный район, пгт Пограничный, ул.Станционная, д.14, кв.22
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:42:201102:755	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Бутлерова, д.3
3	1.1.2	1.1.3	162°26.1'	24.98	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.4	252°27.6'	30.99	данные отсутствуют	16:42:201102:878	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	342°25.6'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:723	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Ленина, д.85, кв.22
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:42:201102:724	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Ленина, д.85, кв.22

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402					
Кадастровый номер:			16:42:201102:877		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат 16.2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	432105.15	2215337.58	Закрепление отсутствует		0.1
2	432114.47	2215367.14	Закрепление отсутствует		0.1
3	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует		0.1
4	432081.31	2215345.13	Закрепление отсутствует		0.1
5	432105.15	2215337.58	Закрепление отсутствует		0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:877/1	
			
Масштаб 1:20	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:877/2	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:42:201102:877/1	1	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещенных распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42.2.733	
16:42:201102:877/2	6	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранных зон объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402			
Кадастровый номер:		16:42:201102:877	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещенных распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402				
Кадастровый номер:		16:42:201102:877		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:877/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432092.08	2215374.18	-	0.1
2	432090.55	2215374.06	-	0.1
3	432090.46	2215374.09	-	-
4	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует	0.1
5	432092.11	2215374.22	-	-
6	432092.08	2215374.18	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 14

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360402				
Кадастровый номер:		16:42:201102:877		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:877/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432107.98	2215369.2	-	-
2	432090.65	2215374.68	-	-
3	432090.46	2215374.09	-	-
4	432090.55	2215374.06	-	-
1	432107.98	2215369.2	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 14	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742	
Кадастровый номер:	16:42:201102:878
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Авиатора Н.Костина, 14.
Площадь:	775 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	217480,5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:787
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	
Всего разделов: 8		
Всего листов выписки: 14		
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742		
Кадастровый номер:	16:42:201102:878	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:	16:42:201102:878		
Получатель выписки:	экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:	16:42:201102:878		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:878-16/027/2018-1 18.04.2018 13:44:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 13:46:44
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:878-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
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	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742							
Кадастровый номер:				16:42:201102:878			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	72°27.6'	30.99	данные отсутствуют	16:42:201102:877	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:42:201102:723	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Ленина, д.85, кв.22
3	1.1.2	1.1.3	162°25.2'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.4	252°29.0'	31.0	данные отсутствуют	16:42:201102:879	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	342°26.1'	24.98	данные отсутствуют	16:42:201102:724	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Ленина, д.85, кв.22
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:42:201102:725	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка


Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742					
Кадастровый номер:			16:42:201102:878		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат 16.2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	432081.31	2215345.13	Закрепление отсутствует		0.1
2	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует		0.1
3	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует		0.1
4	432057.49	2215352.67	Закрепление отсутствует		0.1
5	432081.31	2215345.13	Закрепление отсутствует		0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:878/1	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:878/2	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:42:201102:878/1	15	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42.2.733	
16:42:201102:878/2	15	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранных зон объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742			
Кадастровый номер:		16:42:201102:878	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742				
Кадастровый номер:		16:42:201102:878		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:878/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует	0.1
2	432090.46	2215374.09	-	-
3	432066.76	2215381.66	-	0.1
4	432066.65	2215381.7	-	-
5	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует	0.1
6	432090.65	2215374.68	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 14

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148362742				
Кадастровый номер:		16:42:201102:878		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:878/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432090.46	2215374.09	-	-
2	432090.65	2215374.68	-	-
3	432066.82	2215382.23	-	-
4	432066.65	2215381.7	-	-
5	432066.76	2215381.66	-	-
1	432090.46	2215374.09	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:	16:42:201102:879		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Авиатора Н.Костина, 16.		
Площадь:	775 +/- 10		
Кадастровая стоимость, руб.:	217480,5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:787		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:	16:42:201102:879		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.11.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.01.2021; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:	16:42:201102:879		
Получатель выписки:	экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор). Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:	16:42:201102:879		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:879-16/027/2018-1 18.04.2018 14:21:39
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 14:22:55
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:879-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют


полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538				Кадастровый номер: 16:42:201102:879			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	72°29.0'	31.0	данные отсутствуют	16:42:201102:878	адрес отсутствует
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	16:42:201102:724	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Ленина, д.85, кв.22
3	1.1.2	1.1.3	162°25.6'	25.01	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.4	252°30.0'	30.99	данные отсутствуют	16:42:201102:880	Республика Татарстан (Татарстан), г.Чистополь, ул.Красноармейская, д.60, кв.107
5	1.1.4	1.1.1	342°25.2'	25.0	данные отсутствуют	16:42:201102:725	адрес отсутствует
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	16:42:201102:726	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка


Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			Кадастровый номер: 16:42:201102:879		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат 16.2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	432057.49	2215352.67	Закрепление отсутствует		0.1
2	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует		0.1
3	432042.98	2215389.78	Закрепление отсутствует		0.1
4	432033.66	2215360.22	Закрепление отсутствует		0.1
5	432057.49	2215352.67	Закрепление отсутствует		0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:879/1	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:42:201102:879/2	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:42:201102:879/1	12	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42.2.733	
16:42:201102:879/2	12	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-28; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 20.11.2020 № 43-20-2020/252 выдан: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 12

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538			
Кадастровый номер:		16:42:201102:879	
		препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16:42-6.773; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538				
Кадастровый номер:		16:42:201102:879		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:879/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует	0.1
2	432066.65	2215381.7	-	-
3	432042.85	2215389.37	-	-
4	432042.98	2215389.78	Закрепление отсутствует	0.1
5	432066.82	2215382.23	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 14

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 14				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360538				
Кадастровый номер:		16:42:201102:879		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:42:201102:879/2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432066.65	2215381.7	-	-
2	432066.82	2215382.23	-	-
3	432042.98	2215389.78	-	-
4	432042.85	2215389.37	-	-
1	432066.65	2215381.7	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:	16:42:201102:674		
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Дубравная, д. 1.		
Площадь:	700 +/- 9		
Кадастровая стоимость, руб.:	206024		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:485		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для строительства многоквартирного жилого дома		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:	16:42:201102:674		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:42:201102:485:3У52. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:		16:42:201102:674	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 165157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-45/032/2013-179 22.10.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		08.11.2021 13:46:59
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:674-16/203/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 113526/18/16003-ИП, выдан 05.11.2021, Вахитовское РОСП г. Казани УФССП по РТ
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:		16:42:201102:674	
4.2	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		19.09.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-92/013/2014-587
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО "Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		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	Правотриазания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

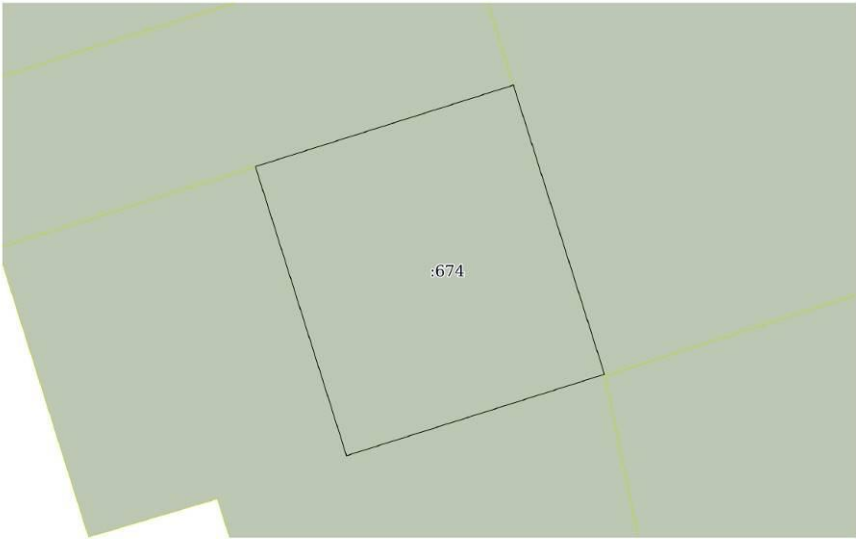
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:		16:42:201102:674	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
10.11.2021г. № КУВИ-002/2021-148359352			
Кадастровый номер:		16:42:201102:674	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352							
Кадастровый номер:				16:42:201102:674			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	72°29.6'	25.0	данные отсутствуют	16:00:000000:44	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	162°29.8'	28.0	данные отсутствуют	16:00:000000:1240	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	252°29.6'	25.0	данные отсутствуют	16:00:000000:1241(1)	адрес отсутствует
4	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	16:00:000000:876	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.1	342°29.8'	28.0	данные отсутствуют	16:00:000000:1241(1)	адрес отсутствует

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148359352							
Кадастровый номер:			16:42:201102:674				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		4	5		
1	2	3	4	5			
1	432097.65	2214987.24	-	-	0.1		
2	432105.17	2215011.08	-	-	0.1		
3	432078.47	2215019.5	-	-	0.1		
4	432070.95	2214995.66	-	-	0.1		
5	432097.65	2214987.24	-	-	0.1		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.11.2021, поступившего на рассмотрение 09.11.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648	
Кадастровый номер:	16:42:201102:886
Номер кадастрового квартала:	16:42:201102
Дата присвоения кадастрового номера:	05.05.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г Чистополь, ул. Авиатора Н. Костина, 15.
Площадь:	814 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	228424.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:42:201102:787
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под жилую застройку индивидуальную
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648	
Кадастровый номер:	16:42:201102:886
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
Получатель выписки:	Онуфrienko Юрий Вячеславович

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648		Кадастровый номер: 16:42:201102:886	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:42:201102:886-16/027/2018-1 18.04.2018 10:40:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		18.04.2018 10:40:13
	номер государственной регистрации:		16:42:201102:886-16/027/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 13.08.2014 по 13.12.2016 с 13.08.2014 по 13.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Западно-Сибирский коммерческий банк" (ПАО"Запсибкомбанк"), ИНН: 7202021856
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке (залоге недвижимости), № 38007662214/3-1, выдан 13.08.2014 Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №38007662214/3-1 от 13.08.2014г., выдан 18.09.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648		Кадастровый номер: 16:42:201102:886	
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	Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648			
Кадастровый номер:		16:42:201102:886	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7	
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648							
Кадастровый номер:				16:42:201102:886			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	72°28.8'	32.49	данные отсутствуют	16:42:201102:885, 16:42:201102:1024(2)	Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский район, г.Нижнекамск, ул.Школьный бульвар, д.4, кв.21; адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	162°25.4'	25.1	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	252°40.2'	32.8	данные отсутствуют	16:42:201102:887, 16:42:201102:1024(2)	Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н, г.Чистополь, ул.Мира, д.32, кв.32; адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	350°34.8'	2.2	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.1	342°25.4'	22.82	данные отсутствуют	16:42:201102:1024(2)	адрес отсутствует

полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 7				
10.11.2021г. № КУВН-002/2021-148360648				
Кадастровый номер:			16:42:201102:886	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432065.96	2215403.49	Закрепление отсутствует	0.1
2	432075.74	2215434.47	Закрепление отсутствует	0.1
3	432051.81	2215442.05	Закрепление отсутствует	0.1
4	432042.04	2215410.74	Закрепление отсутствует	0.1
5	432044.21	2215410.38	Закрепление отсутствует	0.1
6	432065.96	2215403.49	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.