



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: gvozdevmn@gmail.com профогенка.рвс

Отчет № 5804-РЦ

Об оценке рыночной стоимости земельных участков по адресу
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,
Сокуровское сельское поселение

Заказчик:

ООО "УК "Простор Инвест" Д.У. ЗПИФ рентный
"Инвестиционный рентный фонд".

Исполнитель:

ООО РЦ «Профогенка»

Дата оценки:

14.02.2022 г.

Дата составления отчета:

25.02.2022 г.

На основании договора -О/ИРФ от 15.05.2020г. Задание на оценку №1 от 21.02.2022г. специалисты ООО РЦ «Профогенка» провели оценку рыночной стоимости земельных участков, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости земельного участка для продажи.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу:
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,
Сокуровское сельское поселение,
по состоянию и в ценах на 14.02.2022 г., оценивается суммой с НДС:
4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей
Величина НДС: 0 рублей
Стоимость без НДС:
4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	455 022
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	4 171 825

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, ФСО №7, Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профогенка»



М.Н. Гвоздев

Содержание

1	Основные факты и выводы.....	4
2	Задание на оценку.....	6
3	Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия.....	8
3.1	Особые допущения.....	9
4	Общая часть.....	10
4.1	Общие сведения.....	10
4.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
4.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база.....	12
4.4	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	13
4.5	Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки.....	13
4.6	Описание процесса оценки.....	14
4.7	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	15
5	Описание объекта оценки.....	17
6	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	19
6.1	Анализ деловой активности Российской Федерации за сентябрь-октябрь 2021 года.....	19
6.2	Обзор социально-экономической ситуации в Лаишевском районе Республики Татарстан за 2021 год	21
6.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
6.4	Анализ рынка земельных участков земель Лаишевского района Республики Татарстан.....	22
7	Анализ наиболее эффективного использования.....	23
8	Методика оценки рыночной стоимости объекта.....	25
8.1	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	31
9	Согласование результатов оценки.....	37
10	Сертификация.....	38
11	Список использованной литературы.....	40
12	Приложения.....	41
12.1	Документы на объект оценки.....	41
12.2	Объекты аналоги.....	51
12.3	Документы оценщика.....	57

1 Основные факты и выводы¹

Основание для проведения оценки:

Договор между ООО РЦ «Профоценка» (Исполнителем) и ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» № 15052020-О/ИРФ от 15.05.2020г. Задание на оценку №1 от 21.02.2022г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).

Объект оценки и его адрес

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение

Таблица 1.2. Стоимость объекта оценки, полученная различными подходами

№	Объект оценки	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	455 022	455 022
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	4 171 825	4 171 825
Итого:					4 626 847

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 14.02.2022г.:

4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;

¹ ФСО-3, п.8е

- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;
- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;
- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

2 Задание на оценку²

Задание на оценку объектов недвижимости

1. Объект оценки, адрес объекта оценки:

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

В состав объекта оценки входит земельный участок земель населенных пунктов.

3. Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2022г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2022г.

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

Имущественные права:

- право собственности

Оцениваемые права:

- право собственности

Обременения: ипотека

5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости земельных участков.

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

7. Вид стоимости:

² ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8

Рыночная.

8. Дата оценки:

(14.02.2022 г.)

9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.
- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.
- Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

10. Прочие условия:

- отсутствуют.

3 Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия³

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.
- Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.
- Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.
- Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.
- Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены им в процессе выполнения работ.
- От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

³ ФСО-3, п.8в

3.1 Особые допущения

- Согласно п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта оценки оценивалась исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта, при этом объект оценки рассматривался как свободный.
- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

4 Общая часть

4.1 Общие сведения⁴

Данные о проведении оценки и об отчете об оценке	
Дата осмотра объекта оценки	14.02.2022г.
Дата проведения оценки	14.02.2022г.
Дата составления отчета	25.02.2022г.
Номер отчета	№ 5804-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2022г.; - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2022г.	
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Гвоздев Михаил Николаевич
Почтовый адрес оценщика	Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2
Адрес электронной почты оценщика	audit@vtomske.ru
Номер контактного телефона оценщика	8-913-803-44-77
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» от 01.02.2008 г. за № 1790
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. По направлению « Оценка недвижимости»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, Алтайский Государственный Университет, «Оценка стоимости предприятия» № ПП378323 от 31.01.2002 г.
Стаж работы в области оценочной деятельности	22 года
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4986287 с 22.12.2022 г. по 21.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не

⁴ ФЗ-135 ст.11, ФСО-1 п.21е, ФСО-3 п.8г, п.8ж.

	является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Фамилия, имя, отчество Оценщика⁵	Барсуков Максим Владимирович
Почтовый адрес оценщика	Томская область, Томский район, д. Плотникова, ул. Молодежная, д. 1 кв. 1
Адрес электронной почты оценщика	maxbar@inbox.ru
Номер контактного телефона оценщика	8-913-820-55-07
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» от 21.06.2011 г. за № 356
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 019541-1 от 20.05.2021г.
Сведения о профессиональном образовании	Профессиональная переподготовка, Томский государственный Университет, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2007г. ПП-I №182705
Стаж работы в области оценочной деятельности	15 лет
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе оценщика	Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4986286 с 22.12.2021 г. по 21.12.2022 г. на сумму 10 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Барсуков Максим Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Барсуков Максим Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Барсуков Максим Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»).

⁵ Сведения об Оценщике находятся на сайте НП «Деловой Союз Оценщиков» http://srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=7d331d75-23af-4441-bea8-1874aca99904

Адрес места нахождения	Юридический Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2. Адрес офиса: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2.
Контактные данные	(3822) 51-22-03, 89134034477, 89138205507
Регистрационные данные	ИНН 7017007857 ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999г
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4986290 с 22.12.2021 г. по 21.12.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
Наименование:	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
Юридический адрес:	115054, г. Москва, ул. Дубининская, д. 45
Регистрационные данные:	ИНН 7717002773 ОГРН 1027739543182

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁶

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость коммерческой недвижимости тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы может проводить интервьюирование экспертов рынка земельных участков Лаишевского района Республики Татарстан, в качестве которых могут привлекаться участники данного рынка (операторы, аналитики, консультанты, оценщики), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому.

При изготовлении настоящего отчета иные специалисты не привлекались.

4.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база⁷

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

⁶ ФСО-3, п.8д

⁷ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.86

а также обязательных к применению Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 14.10.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.⁸

При проведении настоящей оценки специалисты опирались в необходимых случаях на соответствующие нормы Гражданского, Земельного, Лесного, Водного, Градостроительного и Налогового Кодексов РФ.

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении

⁸ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансово-вой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998,г. под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно Заданию на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

- на земельные участки – право собственности.

4.5 Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым

имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка земельных участков Лаишевского района Республики Татарстан – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости. Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

4.6 Перечень данных, использованных при проведении оценки⁹

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ – www.economy.gov.ru;
- <http://domofond.ru>, <http://avito.ru>, <http://cian.ru>
- <http://pkk5.rosreestr.ru>

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

⁹ ФЗ-135 ст.11

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен выше (см. раздел.1), а копии документов, согласно ст.12 ФСО № 3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 Описание объекта оценки¹⁰

Земельные участки по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство.

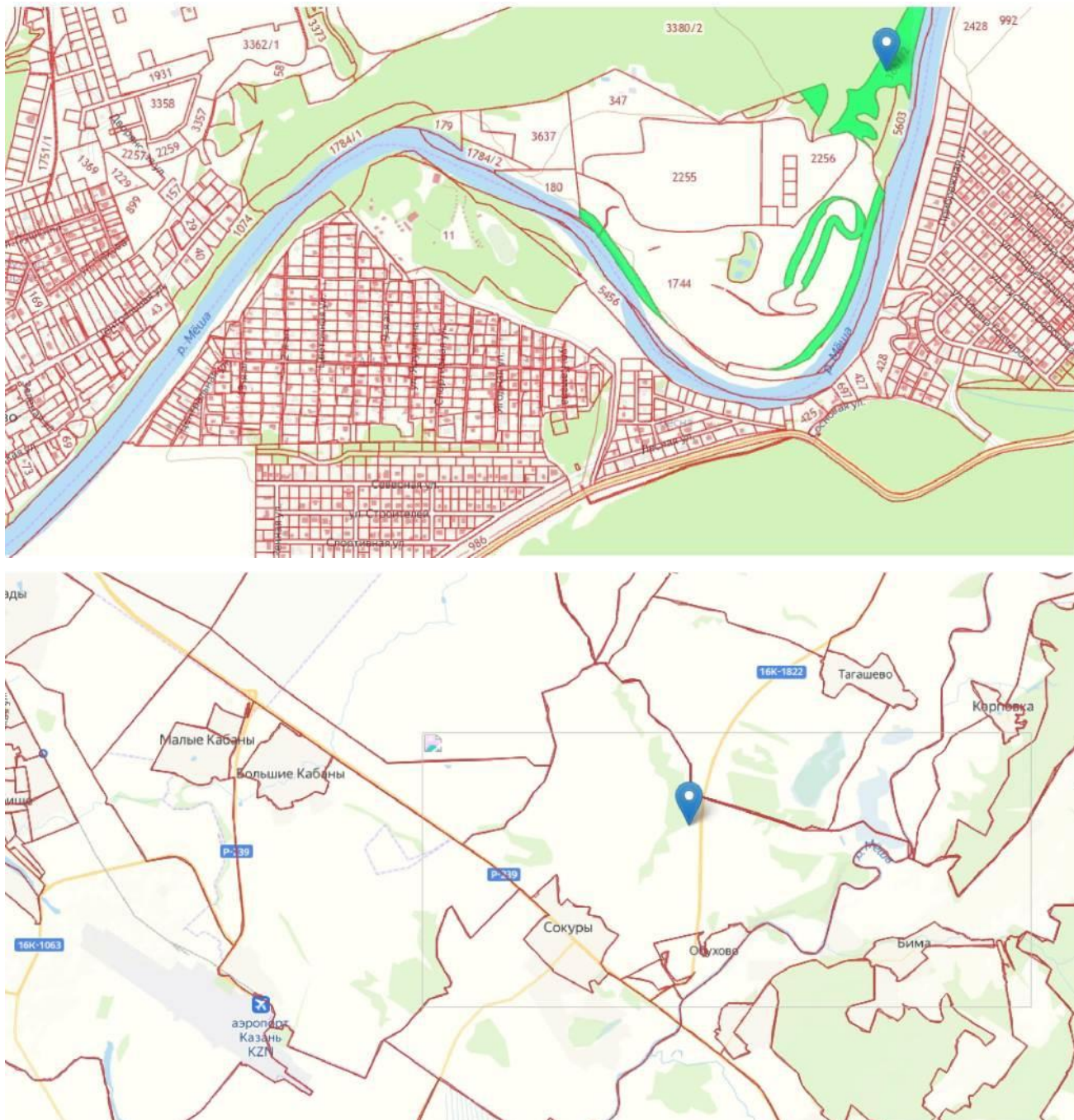


Рис.5.1.Расположение объектов оценки на кадастровой карте Росреестра

¹⁰ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

Таблица 5.1 Характеристика объектов оценки

Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кад.№ 16:24:240301:3667
Площадь, м2	56 240
Вид имущественных прав	ООО «Управляющая Компания «Просто Инвест»
Кадастровый номер	16:24:240301:3667
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	Не определена
Назначение (разрешенное использование)	Земли сельскохозяйственного назначения
Категория земель:	Сельскохозяйственное производство
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Нет используется
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кад.№ 16:24:240301:3668
Площадь, м2	843 596
Вид имущественных прав	ООО «Управляющая Компания «Просто Инвест»
Кадастровый номер	16:24:240301:3668
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	Не определена
Назначение (разрешенное использование)	Земли сельскохозяйственного назначения
Категория земель:	Сельскохозяйственное производство
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Нет используется

Лаишевский муниципальный район - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

6 Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

6.1 Анализ деловой активности Российской Федерации за сентябрь-октябрь 2021 года¹¹

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня¹² на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).
2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г¹³ соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).
3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).
4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по

¹¹ <https://economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>

¹² Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв 19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень)

¹³ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства уточнены данные за август 2021 года

картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), 29 октября 2021 г. 2 по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сберииндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г3 (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

6.2 Обзор социально-экономической ситуации в Лаишевском районе Республики Татарстан за 2021 год ¹⁴

По итогам 2021 года Лаишевский район занял первое место в общем рейтинге социально-экономического развития муниципальных образований Республики Татарстан. Объем валового территориального продукта за 2021 год, согласно имеющейся оценке, составил 40,7 млрд рублей.

За отчетный период крупными и средними предприятиями Лаишевского района произведено товаров, выполнено работ и услуг на сумму более 56,7 млрд рублей, что составляет 120% к уровню предыдущего года. Основной вклад в экономику района вносят предприятия промышленности, на долю которой приходится почти 70%. Крупнейшим товаропроизводителем района является АО «Казанский жировой комбинат».

Наличие таких предприятий, как Международный аэропорт «Казань», ГК «Тулпар», ООО «Авиасервис» и «ЮВТ-Аэро», позволяет говорить о наличии на территории района авиационного кластера. Крупнейшим предприятием данной сферы является Международный аэропорт «Казань» имени Габдуллы Тукая, который стал обладателем VIII Национальной премии «Воздушные ворота России» в номинации «Лучший аэропорт 2021 в категории от 2 до 4 млн пассажиров в год».

Следующей системообразующей отраслью Лаишевского района является IT-сфера, которая представлена группой компаний «АйСиЭл». В Лаишевском районе расположена самая крупная промышленная площадка. Группа компаний «АйСиЭл» приняла участие в национальных проектах «Здравоохранение» и «Образование», став крупнейшим российским производителем компьютерного оборудования для этого сегмента».

Объем инвестиций в основной капитал по Лаишевскому району в 2021 году по оценке составил 15,6 млрд рублей, что на 4% больше, чем в 2020 году.

Сегодня на территории района успешно реализуются крупные инвестиционные проекты. АО «КМИЗ Луч» в селе Кирби в этом году построило три новых производственных корпуса общей площадью 4,5 тыс. кв. метров, сумма инвестиций составила 100 млн рублей, численность сотрудников увеличилась до 100 человек. Компания «ФармМедПолис» — отраслевой проект по созданию медицинских изделий и техники второй год работает на территории выставочного центра «Казань Экспо». На сегодняшний день уже действуют десять профильных резидентов и реализованы инвестиционные проекты общей стоимостью 2 млрд рублей, созданы более 100 высококвалифицированных рабочих мест.

Уровень зарегистрированной безработицы составляет 0,23% от численности рабочей силы. На сегодняшний день на одного зарегистрированного безработного приходится девять вакансий.

Таблица 6.1.

¹⁴<https://www.tatar-inform.ru/news/za-proslyi-god-laisevskii-raion-proizvel-tovarov-i-uslug-na-567-mlrd-rublei-5855811>

6.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в настоящем Отчете являются Земельные участки по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство.

Предварительный анализ рынка земельных участков Лаишевского района Республики Татарстан позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, анализ которого приведен ниже.

6.4 Анализ рынка земельных участков земель Лаишевского района Республики Татарстан

Предложение, спрос

Оценщик проанализировал предложения по продаже земельных участков земель Лаишевского района Республики Татарстан, где расположены Объекты оценки. По данным [cian.ru](https://www.cian.ru) и [avito.ru](https://www.avito.ru), на дату оценки в Республике Татарстан выставлено на продажу порядка 200 земельных участков земель сельскохозяйственного назначения.

Коммерческие условия

Оценщик проанализировал цены предложений по продаже земельных участков земель сельскохозяйственного назначения Лаишевского района Республики Татарстан площадью от 1 000 до 10 000 соток, где расположены Объекты оценки.

Цены за 1 сотку находится в широком диапазоне от 200 руб. до 2 000 руб., НДС не облагается, в зависимости от местоположения, площади земельного участка и т.п.

Таким образом, средняя цена предложения на рынке земельных участков земель сельскохозяйственного назначения в Лаишевском районе Республики Татарстан – около 800 руб. за сотку, НДС не облагается. Данный показатель не учитывает корректировку на торг, площадь, местоположение и пр.

Основными ценообразующими факторами являются передаваемые имущественные права, расположение участка, общая площадь, возможность изменения категории и разрешенного использования.

7 Анализ наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится на основе проведенного анализа общеэкономического положения и локального местоположения объекта с учетом его индивидуальных особенностей и включает анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Как и стоимость, наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий, состояния рынка. Термин "наилучшее и наиболее эффективное использование" в данном контексте означает: "Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки". Иными словами, "такое использование участка, выбранное из числа вполне вероятных и юридически возможных, которое признано физически реализуемым, социально приемлемым, финансово оправданным и которое приводит к наибольшему возрастанию стоимости земли".

Теория оценки недвижимости требует анализа участка земли исходя из допущения, что на нем нет строений, даже если площадка застроена, для определения, насколько востребовано текущее использование, следует ли его продолжить или заменить. Прием определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяется стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании и ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования его на земельном участке. Учитывая местоположение оцениваемого объекта и его ближайшее окружение (см. Раздел 5), Оценщик считает, что физически, изменение типа объекта невозможно.

Законодательная (юридическая) разрешенность - способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д. Объект оценки – земельный участок, категория – земли населенных пунктов, для производства сельхозпродукции. Изменять назначение земельного участка законодательно не разрешено, соответственно, использование участка под другие цели не разрешено.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово

оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время может эксплуатировать Объект оценки по текущему назначению.

Физически существует возможность использования Объекта в соответствии с его текущим назначением. Информацией о возможности использования по другому назначению Оценщик не располагает.

Таким образом:

Анализ местоположения объекта недвижимости, проведенный в разделе 5, и анализ рынка недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально эффективными вариантами использования рассматриваемого объекта является текущее назначение.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса Объекта оценки позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке, что позволяет использовать его по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. Использование Объекта оценки в текущих целях не потребует внесения изменения в его состояние.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объекта по текущему назначению, с точки зрения тенденций развития рынка недвижимости и особенностей местоположения, является экономически целесообразным.

Вывод: в рамках настоящего Отчета Объект оценки представляет собой земельный участок земель сельскохозяйственного с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.

Учитывая характеристики Объекта оценки, перепрофилирование его под иные нужды законодательно возможно, соответственно, финансово целесообразно.

Таким образом, в соответствие с критериями, приведенными выше, обозначенное использование Объекта оценки Оценщик считает наиболее эффективным.

8 Методика оценки рыночной стоимости объекта

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов: затратный, рыночный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельного участка, разработанных Министерством имущественных отношений РФ, описаны те же подходы и методы. Методические рекомендации разработаны для оценки права собственности и права аренды на земельные участки (но при этом используются отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям¹⁵.

Таблица 8.1. Методы оценки земельных участков.

№	Наименование метода согласно Методическим рекомендациям Минимущества РФ	Подход
1	Метод сравнения продаж	Сравнительный
2	Метод предполагаемого использования	Доходный
3	Метод распределения	Сравнительный
4	Метод выделения	Сравнительный
5	Метод остатка	Доходный
6	Метод капитализации земельной ренты	Доходный

Первый, третий и четвертый методы опираются на принципы сравнительного подхода, остальные – на принципы доходного. Затратный подход используется в части определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах разнесения (аллокации) и извлечения (экстракция).

Далее представлена краткая характеристика методов оценки земельных участков (здесь и далее используются термины Методических рекомендаций Минимущества РФ).

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Алгоритм расчета:

- Отбор аналогов, сравниваемых с оцениваемым земельным участком.
- Определение отличий оцениваемого земельного участка от аналогов.
- Корректировка цен аналогов.
- Определение итоговой величины стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

15 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.03 г., Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 568-р от 06.03.2002 г.

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Отбор единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.
- Определение поправок на выявленные отличия.
- Корректировка цен аналогов путем внесения поправок.
- Итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения.
- Определение величины доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Алгоритм расчета:

- Расчет стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка.
- Расчет чистого операционного дохода, создаваемого за период единым объектом недвижимости.

- Определение величины коэффициента капитализации для улучшений.
- Расчет части операционного дохода, относимого к улучшениям, путем умножения стоимости воспроизводства (замещения) на коэффициент капитализации для улучшений.
- Расчет величины земельной ренты путем вычитания из чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости части чистого операционного дохода, относимого к улучшениям.
- Определение величины коэффициента капитализации для земельного участка.
- Расчет стоимости земельного участка путем деления ренты от земельного участка на коэффициент капитализации для земельных участков.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков (утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г № 568-р), метод допускает также следующую последовательность действий:

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

Метод капитализации земельной ренты

Данный метод относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земельных участков. Внешне он прост и выражается следующей зависимостью:

$S_{зем} = I_{зем} / R_{зем}$, где:

$S_{зем}$ – стоимость земельного участка, ден. ед.;

$I_{зем}$ – величина земельной ренты (земельная арендная плата), ден. ед.;

$R_{зем}$ – коэффициент капитализации для земельного участка, доли ед.

Величина земельной ренты рассчитывается как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом на земельный участок, следует учитывать:

1. безрисковую ставку отдачи на капитал;
2. величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права;
3. наиболее вероятный темп изменения дохода от права на земельный участок и наиболее вероятное изменение его стоимости.

Данный метод может быть использован для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Алгоритм расчета:

- Определение величины и временной структуры издержек, необходимых для использования земельного участка его наиболее эффективным образом.
- Определение величины и временной структуры будущих доходов, которые могут быть получены после освоения земельного участка при его наилучшем и наиболее эффективном использовании.
- Определение уровня риска и соответствующего ему значения ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости земельного участка по формуле:

$$C_{\text{зем}} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j^{\text{зем}}}{(1 + r_{\text{зем}})^j}$$

Где:

$I_j^{\text{зем}}$ – денежный поток j-го периода, ден. ед.;

$r_{\text{зем}}$ – ставка дисконтирования, доли ед.;

n – прогнозный период (количество периодов);

j – номер периода расчета.

Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный подход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «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 возможности применения сравнительного подхода, в Оценке стоимости земельного участка Оценщик рассмотрел возможность применения характерных для данного подхода методов оценки (см. Таблицу 8.1 настоящего Отчета).

Оценщик применил метод сравнения продаж для оценки земельного участка, т.к. на рынке земельных участков представлено достаточное для применения данного метода количество объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым земельным участком.

Методы выделения и распределения не применялись, т.к. земельный участок предназначен для производства сельхозпродукции и является незастроенным.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Согласно ФСО №7 (п. 20 б) – «В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по моделям (доходов и стоимости)».

Методы остатка и капитализации земельной ренты не применялись, т.к. в открытых источниках нет информации о рыночных ставках арендной платы за земельные участки, аналогичные оцениваемому, а в распоряжении оценщика отсутствует действующий договор аренды, согласно которому на оцениваемый земельный участок наложено обременение в виде аренды.

Метод предполагаемого использования не применялся, т.к. Оценщик не обладает информацией о величине и временной структуре издержек и доходов, необходимых для использования земельного участка его наиболее эффективным образом.

Таким образом, Оценщик не применял методы доходного подхода при оценке земельного участка.

Затратный подход

Согласно ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется использовать, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В соответствии с разделом IV Распоряжения от 06.03.2002 №568-р Министерства имущественных отношений РФ для оценки земельных участков затратный подход не используется. Соответственно, Оценщик не применял данный подход.

Таким образом, для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик применил:

- сравнительный подход;

Методы затратного подхода и доходного подхода в рамках настоящего Отчета обоснованно не применялись.

8.1 Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка прав собственности земельных участков земель Лаишевского района Республики Татарстан.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемым объектам характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости соответствующего назначения в регионе расположения Объекта оценки. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы <http://www.cian.ru/>, <https://avito.ru>.

8.1.1 Расчет стоимости земельных участков

Определим рыночную стоимость земельных участков методом сравнения продаж аналогичных объектов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть физическая единица.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. цена за единицу полезной (арендной, общей) площади объекта (кв. м);
2. цена за единицу объема объекта;
3. цена за квартиру или комнату;
4. цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место

или номер в гостинице) и т.д.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость одного квадратного метра площади земельных участков.

Выбор объектов-аналогов

В рамках сравнительного подхода оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Объем доступной базы предложений по земельным участкам от 10 до 50 соток за 2021 год в Лаишевском районе Республики Татарстан по данным электронных баз данных составляет более 30 предложений.

В ходе проведения оценки, был проанализирован рынок земельных участков на предмет наличия идентичных аналогов с объектом оценки, и Оценщику удалось подобрать четыре аналога для определения стоимости земельного участка сравнительным подходом. Оценщиком было принято решение использовать в качестве аналогов земельные участки сопоставимые по различным параметрам, с последующей корректировкой на существующие отличия.

Таблица 8.1. Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:24:240301:3667

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/223835402/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/220711229/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252686569/
Контакты	89587062328	89172715815	89587062731
Стоимость, руб	650 000	300 000	400 000
Площадь, м2	85 000	15 000	20 000
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Татарстан респ., Камско-Устьинский район, Теньки село	Татарстан респ., Высокогорский район, Альдермыш село	Татарстан респ., Высокогорский район, Мамонино село
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3
56 240	85 000	15 000	20 000
Стоимость 1 кв.м.	7,65	20,00	20,00
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7,65	20,00	20,00
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-34,0%	-34,0%	-34,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	5,05	13,20	13,20
22.02.2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	5,05	13,20	13,20
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Татарстан респ., Камско-Устьинский район, Теньки село	Татарстан респ., Высокогорский район, Альдермыш село	Татарстан респ., Высокогорский район, Мамонино село
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	5,05	13,20	13,20
Категория земель (вид разрешенного использования) -	с/х	с/х	с/х

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
земли сельскохозяйственного назначения			
1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	5,05	13,20	13,20
Площадь, м2 - 56 240	85 000	15 000	20 000
Корректировка на площадь	13,2%	-32,7%	-26,7%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	5,71	8,88	9,68
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
8,09	1,90	2,96	3,23
Рыночная стоимость, руб	455 022		

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на вид права

На объект оценки зарегистрировано право собственности, так же подобраны аналоги с передающимся правом собственности, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 118 стр.240

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Корректировка на дату предложения – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, т.к. все предложения об их продаже были актуальны на дату проведения оценки

Корректировка на местоположение – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их расположение сопоставимо с расположением объекта оценки

Корректировка на назначение

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их назначение совпадает с назначением объекта оценки

Корректировка на площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных¹⁶

Таблица 8.2.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$Ks = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$Ks = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$Ks = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,539	-0,21	$Ks = (So/Sa)^{-0,21}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад.№ 16:24:240301:3667 по состоянию на 14.02.2022г. составляет 455 022 рубля.

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2684-na-masshtab-razmer-obshchuy-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2022-goda>

Таблица 8.3. Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:24:240301:3668

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_116_ga_snt_dnp_518705027	https://www.avito.ru/rybnaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_171_ga_snt_dnp_2309592832	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_snt_dnp_1835772578
Контакты	89874205738	89868894620	89589043983
Стоимость, руб	1 300 000	2 000 000	4 950 000
Площадь, м2	116 000	160 000	480 000
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Татарстан респ., Лаишевский район, п.Мысовский	Республика Татарстан, Арский район, Арш	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с.Среднедевятово
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3
843 596	116 000	160 000	480 000
Стоимость 1 кв.м.	11,21	12,50	10,31
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	11,21	12,50	10,31
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-34,0%	-34,0%	-34,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7,40	8,25	6,81
22.02.2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7,40	8,25	6,81
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Татарстан респ., Лаишевский район, п.Мысовский	Республика Татарстан, Арский район, Арш	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с.Среднедевятово
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7,40	8,25	6,81
Категория земель (вид разрешенного использования) - земли сельскохозяйственного назначения	с/х	с/х	с/х
1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	7,40	8,25	6,81
Площадь, м2 - 843 596	116 000	160 000	480 000
Корректировка на площадь	-44,9%	-39,3%	-15,6%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	4,08	5,01	5,75
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
4,95	1,36	1,67	1,92
Рыночная стоимость, руб	4 171 825		

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на вид права

На объект оценки зарегистрировано право собственности, так же подобраны аналоги с передающимся правом собственности, поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 118 стр.240

Корректировка на дату предложения – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, т.к. все предложения об их продаже были актуальны на дату проведения оценки

Корректировка на местоположение – данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их расположение сопоставимо с расположением объекта оценки

Корректировка на назначение

Собственники стремятся использовать землю максимально эффективно с учетом особенностей местоположения. Данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их назначение совпадает с назначением объекта оценки

Корректировка на площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад.№ 16:24:240301:3668 по состоянию на 14.02.2022г. составляет 4 171 825 рублей.

9 Согласование результатов оценки

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (ФСО №1).

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

Таблица 9.1. Выбор весов примененных методов

№	Объект оценки	Стоимость по затратному подходу, руб	Стоимость по доходному подходу, руб	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	455 022	455 022
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	4 171 825	4 171 825
				Итого:	4 626 847

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 14.02.2022г.:

4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей

10 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием доступной легальной информации.

Результаты оценки являются профессиональным суждением Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

В связи с меняющейся конъюнктурой рынка результат оценки действителен только на дату ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным суждением и выводами Оценщика;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Настоящий отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО 1, ФСО 2 и ФСО 3 (утв. Приказами Минэкономразвития России от 14.10.2015г. №№ 297, 298, 299), ФСО7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г.. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «Деловой союз оценщиков», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.
- Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу:
 Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение ,
 по состоянию и в ценах на 14.02.2022 г., оценивается суммой с НДС:
 4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей
 Величина НДС: 0 рублей
 Стоимость без НДС:
 4 626 847 (четыре миллиона шестьсот двадцать шесть тысяч восемьсот сорок семь) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 56 240 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3667, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	455 022
2	Земельный участок, площадь 843 596 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3668, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	4 171 825

Оценщик

М.В.Барсуков

Генеральный директор

М.Н.Гвоздев



11 Список использованной литературы

- Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития № 297 от 20 мая 2015г.;
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития № 298 от 20 мая 2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития № 299 от 20 мая 2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Издание «Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III.Земельные участки», издательства ООО «Информ-оценка» под руководством Лейфера Л.А.
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.
- Данные сайта Росреестра: <https://www.rosreestr.ru/>.
- Данные сайта: уровень-инфляции.рф.;

12 Приложения

12.1 Документы на объект оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Исполнительное отделение отдела регистрации

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Лист 1		
Лист № 1 раздела I				Всего листов раздела I: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:				16:24:240301:3667		
Номер кадастрового квартала: 16:24:240301						
Дата присвоения кадастрового номера: 14.02.2022						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:						
Местонахождение: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение						
Площадь, м2: 56240 ± 2075						
Кадастровая стоимость, руб: не определена						
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют						
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
Виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства						
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 5 контуров.						
Получатель выписки: Заика Вячеслав Юрьевич (представитель правообладателя),						
Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Тристор Инвест" Д.У. Закрытым реестром паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный реестрный фонд", 7707423596						

Генеральный директор ООО "Тристор Инвест" Д.У.		Подпись		Инициалы, фамилия	
				Сайфутдинов А.З.	

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2022г.			
Кадастровый номер: 16:24:240301:3667			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный реальный фонд", ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. Владелец инвестиционных паев. 16:24:240301:3667-16/116/2022-1 14.02.2022 08:32:20
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев № ГФБ-Р-2 для юридических лиц, выдан 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акт приема-передачи недвижимого имущества, № 2, выдан 15.10.2009
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	14.02.2022 08:32:20	
	номер государственной регистрации:	16:24:240301:3667-16/116/2022-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Гранспетфит-Прикамье", ИНН: 1645000340, ОГРН: 1021601763820
	основание государственной регистрации:		Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Генеральный директор ООО "Простор Инвест" Д.У.	инициалы, фамилия, имя, отчество
А.З.	А.З.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2026			
Кадастровый номер: 16:24:240301:3667			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости 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	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Полное наименование должности		Подпись, фамилия, имя, отчество	
		М.П.	
		Сайфудинов А.З.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 Управление государственной службы регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		
14.02.2023г.		Всего листов раздела 1: 1	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	16:24:240301:3668			
Номер кадастрового квартала:	16:24:240301			
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2022			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение			
Площадь, м2:	843596 +/- 8037			
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:00:000000:1034, 16:00:000000:243			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства			
Виды разрешенного использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Статус земли об объекте недвижимости:	Граница земельного участка состоит из 13 контуров.			
Обременения:	Земля принадлежит Юрскому (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный реальный фонд", 7707423596			
Получатель выписки:				



полное наименование организации	инициалы, фамилия
Г. Литвин Светлана Викторовна	Светлана Викторовна

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2022г.	
Кадастровый номер:	16:24:240301:3668

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. Владельцы инвестиционных паев. 16:24:240301:3668-16/116/2022-1 14.02.2022 08:32:20
3	Документы-основания	3.1	Заказ на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-Р-2 для юридических лиц, выдан 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акт приема-передачи недвижимого имущества, № 2, выдан 15.10.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акт приема-передачи недвижимого имущества, № 2, выдан 15.10.2009
4.1	Вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
4.1	Дата государственной регистрации:	14.02.2022 08:32:20	
4.1	Номер государственной регистрации:	16:24:240301:3668-16/116/2022-3	
4.1	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок не определен
4.1	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Транснефть-Прикамье", ИНН: 1645000340, ОГРН: 1021601763820
4.1	Основание государственной регистрации:		Земельный кодекс Российской Федерации, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001
4.1	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охраняемых зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007
4.1	Сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Сведения о государственной регистрации	Инициала, фамилия
Сведения о государственной регистрации	Сведения о государственной регистрации

Земельный участок		Лист 3	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2022г.			
Кадастровый номер:	16:24:240301:3668		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	14.02.2022 08:32:20	
	номер государственной регистрации:	16:24:240301:3668-16/16/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.03.2024 по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" ДУ/ЗР/ПДФ "Инвестиционный фонд", ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Реитный инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016	
		Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009.	
		Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Реитный инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019	
		Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления, выдан 16.04.2019.	
		Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018.	
		Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный реитный фонд", № *, выдан 12.12.2019	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитный инвестиционный фонд", № 1209, выдан 09.12.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитный инвестиционный фонд", № 9, выдан 02.05.2012	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитный инвестиционный фонд", № 13, выдан 12.07.2012.	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитным паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитный инвестиционный фонд", № 24, выдан 12.12.2012	
Подпись государственного кадастрового учета		инициалы, фамилия, подпись	
		17.11	

Лист 4

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:240301:3668	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управляющем задомом и о договоре управления зданием, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связанных в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Генеральный директор ООО «Солнечный свет»	Инициалы, фамилия
	Синицын А.А.

Классификация 43.

12.2 Объекты аналоги

Для бизнесаМагазиныПомощь

Мои объявленияММаксим

Разместить объявление

AvitoАвтоНедвижимостьРаботаУслугиЕщё

Земельные участкиПоиск по объявлениямЛаишевоНайти

Лаишево · ... · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 11,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 февраля в 17:39

1 300 000 ₽
1 120 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 987 420-57-38

Написать сообщение

Любовь
Агентство
На Авито с августа 2011

Л

2 объявления пользователя

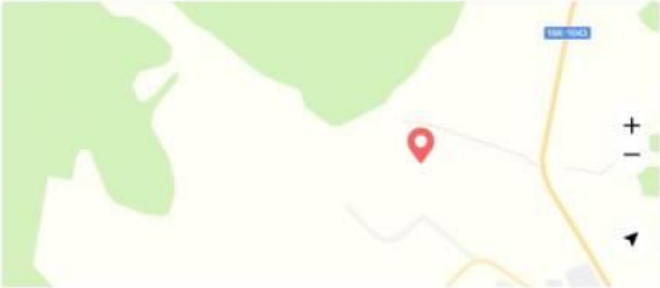
Подписаться на продавца

№ 518705027, 6904 (+4)



Об участке
Площадь: 1160 сот. Расстояние до центра города: 52 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н



Скрыть карту ^

Сообщения ^



Описание

Лаишевский район, Куюковское сельское поселение, в 55 км. от г.Казань, в 3 км. от г.Лаишево и в 500 м. от п.Мысовский, по участку проходит электричество, 1 линия (вдоль дороги), 11,6га. для ведения с/х производства, рядом лес с грибами, река Кама и река Меша, чистый воздух, в 1 км.от участка строится коттеджный поселок, собственность.



Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 1110 га (СНТ, ДНП)
1 750 000 Р
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Чирповское сельское поселение, с. Иманьково, Зелёная ул.
16 февраля 13:44



Участок 16 га (СНТ, ДНП)
2 000 000 Р
Республика Татарстан, Арский р-н, муниципальное образование город Арск, Арск, ул. Хади Такташа, 16
17 февраля 19:26



Участок 7 га (СНТ, ДНП)
1 600 000 Р
Республика Татарстан, Алексеевский р-н
23 февраля 15:12



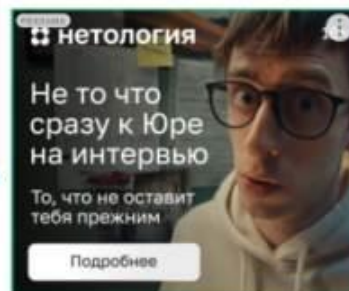
Участок 21,6 га (СНТ, ДНП)
21 000 Р
Республика Татарстан, Азнакаевский р-н, с. Маскутово
13 февраля 14:13



Участок 6,23 га (СНТ, ДНП)
350 000 Р
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Александровский, Центральная ул.
14 февраля 21:53



Участок 10 га (СНТ, ДНП)
600 000 Р
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Палёво
16 февраля 00:27



Показать ещё объявления

Продавцы в этой категории



Сообщения



Земельные участки

Поиск по объявлениям

Арск

Найти

Арск · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 16 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 февраля в 19:26

2 000 000 Р

1 250 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 986 889-46-20

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Ильмира

Частное лицо

На Авито с мая 2018

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1441732631, 9464 (+1)



Об участке

Площадь: 1600 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Арский р-н, муниципальное образование
город Арск, Арск, ул. Хади Такташа, 16

[Скрыть карту](#)



Сообщения



Описание

Продаётся фазенда в 10 км от станции Арска, в 300 метрах от трассы Арск- Тюлячи. Площадь земли 16 га: 7 га пашни, 9 га пастбищ, рядом лес, есть родник, протекает речка. Хорошее место для пасеки. Есть пруд. Документы в порядке, земля в собственности . Цена договорная.



Пожаловаться



Продукты «Лаборатории Касперского» для дома

Киберзащита, которая всегда на страже

Купить сейчас

[Разместить объявление](#) [Объявление](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#)

Подробнее на kaspersky.ru: ОГРН 1027739867473,
АО «Лаборатория Касперского», 125212,
Россия, г. Москва, Ленинградское шоссе, д. 39А, стр. 2.

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ-экспертс» 2007–2022. [Правильно Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). [Отмена](#)

kaspersky

12+

Сообщения



Земельные участки

Поиск по объявлениям

Лаишево

Найти



Лаишево · Земельные участки · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 48 га (СНТ, ДНП)

4 950 000 Р

1 031 Р за сотку

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

16 февраля в 15:33



8 958 404-39-83

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

RealInvest

Агентство

На Авито с мая 2012

 Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Менеджер

№ 1848684585,  3028 (+3)

Об участке

Площадь: 4800 сот.

Расстояние до центра города: 14 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднее Девятово

[Скрыть карту](#)



[Сообщения](#)



Описание

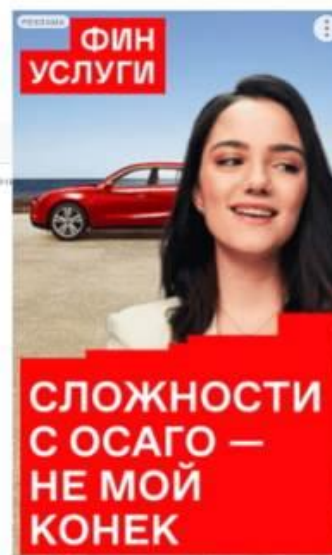
Продажа. Земельный участок 48 га сельхозназначения. Расположен рядом с населенными пунктами Среднее Девятово, Смолдеярово. Ровный рельеф, живописное место.



Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#)

Авто — сайт объявлений © ООО «РЕК» «Юлмар» 2007-2022. Политика Авто. Политика в отношении пользователей. Оплата



Сообщения

12.3 Документы оценщика



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартшкольный, 3 тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4986290

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «22» декабря 2021 г. № 32/125-4986290 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ООО РЦ «Профоценка» Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске к/сч 301018108000000000758, БИК 046902758 тел.: (3822) 51-22-03
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «22» декабря 2021 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. М.П. (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«22» декабря 2021 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544566, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019808-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г., бл. ТЗ № 436

ДОГОВОР № 32/125-4986287

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

«22» декабря 2021 г.

г. Томск

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.makc.ru e-mail: info@makc.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Гвоздев Михаил Николаевич Дата рождения: «07» октября 1977 г. Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, 13/3-29 тел.: (3822) 512203 Паспорт: серия и номер: 69 02 544566 выдан: Ленинским РОВД г. Томска код 702-002 «26» сентября 2002 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей. уплачивается: единовременно, в срок до «23» декабря 2021 г.
Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии. При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.	
СТРАХОВЩИК: Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске (подпись) (Трофимова Л.А.) М.П. «22» декабря 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен. (подпись) (Гвоздев М.Н.) «22» декабря 2021 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 378323

Настоящий диплом выдан
Гвоздеву
Михаилу Николаевичу
в том, что он(а) с **01 августа 2001** по **31 января 2002**
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Алтайском**
государственном техническом
университете им. И.И.Долгунова
по программе **Оценка**
стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от **31 января 2002**
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Гвоздева**
Михаила Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) **М.С.Самойлов**

Город **Барнаул** № **2002**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Барсуков
Максим Владимирович**

Паспорт выдан: Кировский район г. Томск
Зарегистрирован: Томская обл., Томский р-н, д. Прогниково,
ул. Молодежная, д. 1, кв. 1.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 356
Дата выдачи: 21 июня 2011 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шевцова И. А.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019540-2

« 20 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Барсукову Максиму Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 20 21 г. № 200

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СТЕРИОН», Москва, 2020 г., № 134-ПН-077

ДОГОВОР № 32/125-4986286

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Томск

«22» декабря 2021 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Барсуков Максим Владимирович Дата рождения: «14» марта 1981 г. Адрес: Томская область, д. Плотниково, ул. Молодежная, 1-1 тел.: (3822) 512203 Паспорт: серия и номер: 69 02 612214 выдан: Кировским РОВД г. Томска код 702-001 «17» февраля 2003 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей. уплачивается: единовременно, в срок до «23» декабря 2021 г.
Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии. При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации. Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.	
СТРАХОВЩИК:  (подпись) Трофимова Л.А.) М.П. «22» декабря 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (подпись) (Барсуков М.В.) «22» декабря 2021 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 182705

Настоящий диплом выдан Барсукову

Максиму Владимировичу

в том, что он(а) с 01 октября 2008 г. по 30 июня 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Минском государственном

университете

по программе "Оценка стоимости

предприятий (бизнеса)"

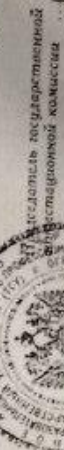
Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Барсукова

Максима Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятий (бизнеса)



Город Татарстан 2009 г.

Регистрационный номер 156

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Мин. Гос. Тат. Р. 1186