



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 профocenka.рус

Отчет № 5846-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 «Профocenка»

Дата оценки:

09.09.2022 г.

Дата составления отчета:

13.09.2022 г.

На основании договора 15052020-О/ИРФ от 15.05.2020г. Задание на оценку №1 от 12.09.2022г. 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: Цель 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 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.

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 09.09.2022 г., оценивается суммой с НДС:
24 534 596
(двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей
Величина НДС: 0 рублей
Стоимость без НДС:
24 534 596
(двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	248 954
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	24 285 642

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 «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание

1	Основные факты и выводы	5
2	Задание на оценку.....	7
3	Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия	9
3.1	Особые допущения.....	10
4	Общая часть.....	11
4.1	Общие сведения.....	11
4.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	13
4.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база	13
4.4	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	14
4.5	Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки	15
4.6	Описание процесса оценки.....	15
4.7	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	16
5	Описание объекта оценки.....	18
6	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	20
6.1	Анализ деловой активности Российской Федерации на июнь 2022 года.....	20
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	24
8	Методика оценки рыночной стоимости объекта.....	26
8.1	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	32
9	Согласование результатов оценки	38
10	Сертификация	39
11	Список использованной литературы	41
12	Приложения	42
12.1	Документы на объект оценки.....	42
12.2	Объекты аналоги.....	52
12.3	Документы оценщика	64

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 12.09.2022г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).

Объект оценки и его адрес

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, 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 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	248 954	248 954
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	24 285 642	24 285 642
				Итого:	24 534 596

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 09.09.2022г.:

24 534 596 (двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) 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 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, 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 входят земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения.

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 9.09.2022г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 9.09.2022г.

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 общей долевой собственности, владелицы инвестиционных прав

Обременения: доверительное управление

5. Цель оценки

Цель 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 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

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

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

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:

Рыночная.

8. Дата оценки:

(09.09.2022 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 проведения оценки	09.09.2022г.
Дата составления отчета	13.09.2022г.
Номер отчета	№ 5846-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
<ul style="list-style-type: none">• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 9.09.2022г.;• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 9.09.2022г.	
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 является участником (членом) или кредитором юридического

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

	лица – Заказчика, ровно 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, ровно 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»).
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.

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

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:	109428, город Москва, Рязанский проспект, д.8а, стр.14, этаж 14, помещение 1, ком.4/1, офис 1405
Регистрационные данные:	ИНН7707423596

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

⁶ ФСО-3, п.8д

⁷ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.86

- 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 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 в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при

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

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

4.5 Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

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.

4.6 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.

4.7 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

⁹ ФЗ-135 ст.11

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.

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.№ 16:24:240301:3908
Площадь, м2	17 800
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность, Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	16:24:240301:3908
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	Не используется
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, кад.№ 16:24:000000:6926
Площадь, м2	5 999 377
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность, Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	16:24:000000:6926
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 12.09.1927 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 на июнь 2022 года¹¹

1. В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте. 2. Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после роста на 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота. 3. Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте. 4. Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек). 5. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний. 6. В

¹¹ <https://economy.gov.ru/material/file/7d5070f1a58a5b2eeab6464865f0ad4e/20220601.pdf>

апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами. 7. Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г. на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

6.2 Обзор социально-экономической ситуации в Лаишевском районе Республики Татарстан за 2021 год ¹²

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.

¹²<https://www.tatar-inform.ru/news/za-proslyi-god-laisevskii-raion-proizvel-tovarov-i-uslug-na-567-mlrd-rublei-5855811>

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.

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 и 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 района 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 абсолютом. 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 рекомендациям¹³.

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:

¹³ 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.№ 16:24:240301:3908

	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	89600582752	89172715815	89872121407
Стоимость, руб	1 000 000	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
17 800	85 000	15 000	20 000
Стоимость 1 кв.м.	11,76	20,00	20,00
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	11,76	20,00	20,00
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-29,0%	-29,0%	-29,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	8,35	14,20	14,20
12.09.2022	Сентябрь 2022	Август 2022	Август 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	8,35	14,20	14,20
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	8,35	14,20	14,20
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	8,35	14,20	14,20
Площадь, м2 - 17 800	85 000	15 000	20 000
Корректировка на площадь	64,9%	-5,3%	3,8%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	13,78	13,44	14,74
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
13,99	4,59	4,48	4,91
Рыночная стоимость, руб	248 954		

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:

$$C = b * S^n$$

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 данных¹⁴

Таблица 8.2.

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности , транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад.№ 16:24:240301:3908 по состоянию на 12.09.2022г. составляет 248 954 рубля.

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>

Таблица 8.3. Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:24:000000:6926

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_855ga_snt_dnp_2086813597	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1246_ga_snt_dnp_2384986038	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_198_ga_snt_dnp_840400337
Контакты	89587465596	89587223537	89179102809
Стоимость, руб	1 900 000	2 500 000	3 300 000
Площадь, м2	85 500	124 600	198 000
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Татарский Янтык
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3
5 999 377	85 500	124 600	198 000
Стоимость 1 кв.м.	22,22	20,06	16,67
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	22,22	20,06	16,67
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-29,0%	-29,0%	-29,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	15,78	14,25	11,83
12.09.2022	Август 2022	Август 2022	Август 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	15,78	14,25	11,83
Местоположение - Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Татарский Янтык
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	15,78	14,25	11,83
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	15,78	14,25	11,83
Площадь, м2 - 5 999 377	85 500	124 600	198 000
Корректировка на площадь	-74,3%	-71,1%	-66,4%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	4,05	4,12	3,97
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
4,05	1,35	1,37	1,32
Рыночная стоимость, руб	24 285 642		

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.№ 16:24:000000:6926 по состоянию на 12.09.2022г. составляет 24 285 642 рубля.

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 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	248 954	248 954
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	-	-	24 285 642	24 285 642
				Итого:	24 534 596

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 12.09.2022г.:

24 534 596 (двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) 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 predetermined 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 12.09.2022 г., оценивается суммой с НДС:
 24 534 596 (двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей
 Величина НДС: 0 рублей
 Стоимость без НДС:
 24 534 596 (двадцать четыре миллиона пятьсот тридцать четыре тысячи пятьсот девяносто шесть) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 17 800 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:240301:3908, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	248 954
2	Земельный участок, площадь 5 999 377 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:24:000000:6926, адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение	24 285 642

Оценщик


 Барсуков М.В.

Генеральный директор
 ООО РЦ «Профоценка»


 Гвоздев М.Н.

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.](http://www.cpi.gov.ru/);

12 Приложения

12.1 Документы на объект оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.09.2022			
Кадастровый номер: 16:24:000000:6926			

Номер кадастрового квартала:	16:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Площадь, м2:	5999377 +/- 21432
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:00:000000:1034, 16:00:000000:243, 16:24:000000:4396, 16:24:000000:4937, 16:24:000000:4397, 16:24:000000:5068, 16:24:000000:1592, 16:24:000000:4970, 16:24:000000:6614
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 35 контуров.
Получатель выписки:	Возкова Лариса Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым акционерным обществом инвестиционным фондом "Инвестиционный реальный фонд": 7707423596

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
КУРГАНСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦЕРТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1



Удобовичевый сотрудник
Мамлеев Муссаб Феликс-Отлы

ФИО сотрудника	Мамлеев Муссаб Феликс-Отлы
Подпись	<i>Мамлеев Муссаб Феликс-Отлы</i>
Инициалы	М.Ф.О.
Дата	09.09.2022
Время	15:40

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ
УСЛУГИБИТКА КЛИЕНТОВ РОСРЕЕСТРА
Курганский отдел ТБУ МФЦЕРТ
Сторожиловский переулок
Выписка: ФГИС ЕГРН, КУРГАНСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦЕРТ
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Добавлено в 17:05:2022 от 10.08.2023

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 листов выписки: 5
09.09.2022г.	
Кадастровый номер:	16:24:0060000:6926

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытый реестром публичным инвестиционным фондом "Инвестиционный реестровый фонд", ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/1 16:24:0060000:6926-16/130/2022-1 09.09.2022 08:23:25
3	Документы-основания	3.1	Межевой план, № Б/н, выдан 11.08.2022, Гатин Роберт Рашидович
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 09.09.2022 08:23:25 16:24:0060000:6926-16/130/2022-3 Срок действия с 31.03.2024 по 31.03.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытый реестром публичным инвестиционным фондом "Инвестиционный реестровый фонд", ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525 Постановление "Об утверждении правил охраны земель и сооружений связи Российской Федерации", №: 578, выдан 09.06.1995, Правительство Российской Федерации Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", №: 160, выдан 24.02.2009, Правительство Российской Федерации Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, №: выдан 16.11.2017, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Марий Эл Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым реестром публичным инвестиционным фондом "ГРФ - Реестровый инвестиционный фонд", №:9, выдан 02.08.2017, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по республике Марий Эл



полное наименование:	ДОК УМ ИТ ПОДЛИК УИ УСЛУЖИВАТЕЛЬ ДОСТУПНОСТИ
ИНН:	7707423596
ОГРН:	1187746986525
Сертификат:	6457527-0044/02020231/00000000
Владельцы:	ФЕДЕРАЦИЯ СЪЕЗДАТОК С ДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Дата выписки:	17.08.2022 по 10.08.2023
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего листов выписки: 5
09.09.2022г.	

Handwritten signature

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки 5
09.09.2022г.					
Кадастровый номер: 16:24:000000:0926					
Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления, выдан 16.04.2019г. -					
Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рейтинг инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019					
Изменения и дополнения в правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рейтинг инвестиционный фонд", №-1209, выдан 09.12.2013.					
Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009г.					
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют				
сведения об управлении заложен и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют				
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости			
	дата государственной регистрации:	09.09.2022 08:23:25			
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:0926-16:130/2022-2			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	данные отсутствуют			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Акционерное общество "Транскафф-Примамье", ИНН: 1645000340, ОГРН: 1021601763820			
	основание государственной регистрации;	Земельный владек. 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;	данные отсутствуют			
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют			



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН № ФГИС ЕГРН
КУЛИТРСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ ЦР
г. Казань, ул. КЛАССА Д.1

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН
УПРАВЛЕНИЕ КУЛИТРСКИЙ ОТДЕЛ
КЛУБНО-ОТДЫХОВЫЙ КОМПЛЕКС
Сертификат: 64879127-086183310200281093906360
Выдано: 09.09.2022 08:23:25
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Доброволец с 17.05.2022 по 10.08.2023


Уполномоченный сотрудник
МЕРУЛОВ М.С. БАЙ ФАК-ОГЛМ

ВРЕМЯ 15:40
ДАТА 09.09.2022

С.А.К.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.09.2023.			
Катастровый номер: 16:24:008060:6926.			
5.	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
6.	Сведения о ипотеке и 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.	Правонарешения 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	

ДОКУМЕНТ СГРУППИРОВАН
 КУРСОВАЯ РАБОТА
 Г. КАЗАНЬ - УЛ. КУЛГАЕВА, Д. 1



НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ: ДОК УМНТ ПОДШКА МТ
 УСТРОИТЕЛЬСТВО ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОЙ
 УЧАСТИЕМОЙ ЗЕМЛИ

Сторожилово 64570427:0004:0021:0023:0006:06
 Владельцы: ФАХРЕВА ИЛДИС ДАУДОВНА
 РЕГИСТРАЦИОННЫЙ РАЙОН
 Акты 0000:0000:17.06.2022 00:10:08.2023

Уполномоченная сторона
 ФИО: Мухамед Фархат-Али
 Подпись: Фархатли

ВУЛФ: 15140
 ДАТА: 03.09.2022

С.Ф.Ф.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.09.2022г.				
Кадастровый номер: 16:24-000000/6926				
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб: 1:60000				
				
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное государственное учреждение "Центр технического регулирования" Сертификат: 64575227-0061/КЗ/02/00231/0049/06/060 Москва, ФОНАРИН С.А. ЖУКА ЛЮСЬ. ЛАРС ТИХОНОВ РЕГИСТРАЦИЯ КЛИЕНТ КАРТЫ РАБОТНИК Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023			УЛЬТРАМОЛТОСЕРВЕР СОТРУДНИК 31187287 Метис_Александр - 07/16 ВРЕМЯ 15:40 ДАТА 09.09.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №: 1 раздела 1	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5	
09.09.2022г.			
Кадастровый номер: 16-24-2-40301-3908			

Номер кадастрового квартала:	16-24-2-40301
Дата присвоения кадастрового номера:	09.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение
Площадь, м2:	17800 +/- 1167
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16-24-0000005-4937
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка совпадает с 3 контуром.
Получатель выписки:	Волокова Лариса Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный реальный фонд", 7707423596.



полное наименование государственного органа	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ
полное наименование государственного органа	КУЛЬТОВСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ РТ
полное наименование государственного органа	г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛГАНА, Д. 1
полное наименование государственного органа	Удобрительный отдел
полное наименование государственного органа	Маслова Алла Александровна
полное наименование государственного органа	инициалы, фамилия
полное наименование государственного органа	ВРЕМЯ
полное наименование государственного органа	09.09.2022
полное наименование государственного органа	DATA

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: раздел 2, 3	Всего листов: выписка - 5
09.09.2022г.		
Кадастровый номер: 16:24:240301:3908		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Простор Инвест" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/1 16:24:240301:3908-16:130/2022-1 09.09.2022 08:23:25
3	Документы-основания	3.1	Межевой план, № 6/а, выдан 11.08.2022, ГИТН Рособерг Рашитонов
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.09.2022 08:23:25
	номер государственной регистрации:		16:24:240301:3908-16:130/2022-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.03.2024 по 31.03.2024
	лишь в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Простор Инвест" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. ИНН: 7707423596, ОГРН: 1187746986525
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в приписку доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 24, выдан 12.12.2012
			Изменения и дополнения в приписку доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 1209, выдан 09.12.2013
			Изменения и дополнения №13 в приписку доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019
			Изменения и дополнения в приписку доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Рентный инвестиционный фонд", № 9, выдан 02.05.2012

г. Казань, ул. Князьев, д. 1

полное наименование:	ДОК УМНТ БОУ НАИ	Уполномоченные сотрудники
	УСТРОИТЕЛЬСТВО ИНВЕСТИЦИОННОГО УЧАСТИЯ	Ильина М.С.Б.Л. Ф.И.Л.М. Ф.И.Л.М. Ф.И.Л.М.
серийный номер:	4875932700463002020000000	Ильина М.С.Б.Л. Ф.И.Л.М. Ф.И.Л.М.
	4875932700463002020000000	Ильина М.С.Б.Л. Ф.И.Л.М. Ф.И.Л.М.
дата выдачи: 17.06.2022 по 10.08.2023.		Ильина М.С.Б.Л. Ф.И.Л.М. Ф.И.Л.М.



Земельный участок		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости				
09.09.2022г.	Катастровый номер:	16:24:240301:3908		
4.2	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют		
	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	дата государственной регистрации:	09.09.2022 08:23:25		
	номер государственной регистрации:	16:24:240301:3908-16/130/2022-2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;	Акционерное общество "Транснефть-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;	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГУС ЕИРН
КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ ЦРТ
г. КАЗАНЬ, ул. КУНГУЛЕВА, д. 1

<p>ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ УСЛУГОВОГО ЦЕНТРА КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ ЦРТ г. КАЗАНЬ, ул. КУНГУЛЕВА, д. 1</p>	<p>УСЛУГОВОЙ ЦЕНТРА КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ ЦРТ г. КАЗАНЬ, ул. КУНГУЛЕВА, д. 1</p>
<p>Сертификат: 64575127-0041633310290328104030106304 Владельцы: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, КАДАСТРОВЫЙ РАЙОН</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	<p>ВРЕМЯ 15:40 ДАТА 09.09.2022</p> <p><i>(Подпись)</i></p>

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
09.09.2023.			
Кадастровый номер: 16:24:240301:0008			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении 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.	Наличие залога и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	отсутствуют	
10.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИРС ЕФРС
КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МОЩЕРТ
г. Казань, ул. Куликова, в. 1

УДОПОЛНОМОВИТЕЛЬ СЕРВИСА

М.С. ГАВ. ФИЛКОВ

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ

ВРЕМЯ 15:40

DATA 09.09.2023

С.И.П.

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО АДМИНИСТРАЦИОННОГО УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ

КАДЕСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

КАДЕСТРОВЫЙ ОТДЕЛ

С.И.П.

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИ

Дата отправки: 17.06.2022 по 10.08.2023



ПОДПИСЬ: М.С. ГАВ. ФИЛКОВ


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
№3 объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
09.09.2022г.			
Кадастровый номер: 16.24.2.40301.3908			
План (срезка, схема) земельного участка			
Масштаб 1:6000			
Уполномоченные лица ФИО: МАКАРОВА АННА АЛЕКСАНДРОВНА Должность: Функционер Пр.СНБ 17140 Дата: 09.09.2022			
Юридическое лицо УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛУГ Сертификат: 6452527.0001.033102002281.08.09.06.06 Владелец: ФЕДЕРАЦИЯ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дата выдачи: 17.05.2022 год 10.08.2023			

12.2 Объекты аналоги

Коммерческая земля, 850 сот.

Татарстан респ., Камско-Устьинский район, Теньковское с/пос, Теньки село




850.0 сот.
Площадь



Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)
Категория


Земельный участок 700 + 150 соток (8,5 га.) идеальное географическое расположение для создания Родового поместья, а так же для организации выращивания плодовых и ягодных культур или овощеводства открытого грунта . Кадастровый 16:22:000000:951. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Есть возможность увеличения площади участка до 17, до 25,5, до 34 или до 42,5 га.
Сети электричества и коммуникации газа проходят через участок, вода речка рядом с участком.
Земельный участок в двух километрах от населенного пункта село Теньки. В селе имеются врачебная амбулатория, школа, детсад, дом культуры, АЗС, магазины, в том числе и Патерочка, церковь и мечеть. От центра села до реки Волги -500 метров.
Торг уместен, звоните, пишите, договоримся.


Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

+7 960 058-27-52


 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер



 [Отзыв о сайте](#) **Войдите или зарегистрируйтесь**

1 000 000 Р 

+7 960 058-27-52

ID 47304465 

для просмотра информации

[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке

Газ Есть, на участке

Водоснабжение Есть, на участке

Подъездные пути Грунтовая дорога

Татарстан респ., Камско-Устьинский район, Теньювское с/пос, Теньки село

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

[😊 Отзыв о сайте](#)

Коммерческая земля, 150 сот.

Татарстан респ., Высокогорский район, Альдермыш село



150.0 сот. **Участок сельскохозяйственного назначения**

Площадь Категория

продается участок 150сот возле села Альдермыш
Участок расположен в красивой сосновой посадке возле асфальтовой дороги. Размер участка 100х150м Живописное место для размещения базы отдыха.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

+7 917 271-58-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

Просматривайте условия
и всю информацию об

Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

[Отзыв о сайте](#)

300 000 Р

УСН

+7 917 271-58-15

Гульназ Фахрутдинова
Нет отзывов



объекте

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Высокогорский район, Альдермыш село

↓ Экспорт

🖨 Печать

⚠ Пожаловаться

😊 Отзыв о сайте

Коммерческая земля, 200 сот.

Татарстан респ., Высокогорский район, Мамонино село



200.0 сот. Участок сельскохозяйственного назначения

Площадь: Категория:

продается участок на границе деревни Мамонино
Асфальтовая дорога вдоль участка.

Близость к Казани – от Сухой рени ехать 15мин.

Рядом живописная речка. Электрические столбы вдоль участка.
Возможность подвести газ от деревни.
Есть небольшой уклон к дороге.

Прекрасное место для усадьбы или фермерского хозяйства.
Поля рядом с Мамонино активно осваиваются, строятся гостевые домики, фермерские хозяйства.

Рядом деревни Альдермыш, Абла, Чирша, Усады, Чернышевка

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Отзыв о сайте 1-07

400 000 Р

УСН

+7 987 212-14-07

Гульназ Фахрутдинова
Нет отзывов

Г

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заоните
В объявлении показан временный номер



Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Технические характеристики

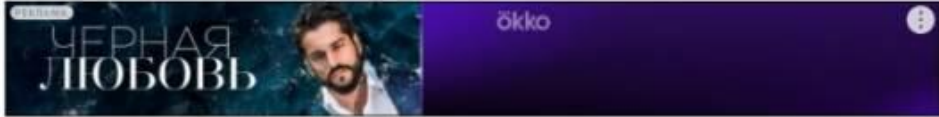
Электричество Есть, по границе участка

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Татарстан респ., Высокогорский район, Мамонино село

↓ Экспорт 🖨 Печать ⚠ Пожаловаться

😊 Отзыв о сайте



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

Участок 8,55 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 855 сот.

Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково, Болотная ул.

[Скрыть карту](#)



1 900 000 Р

2 222 Р за сотку

Реклама [gasprombank.ru](#)

Дебетовая карта от Газпромбанка!
[Подробнее](#)

8 958 746-55-96

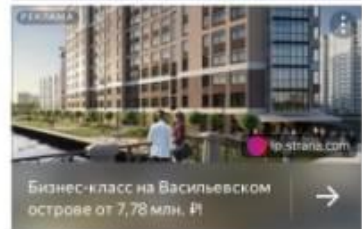
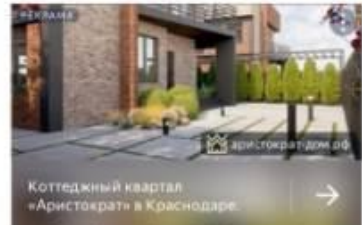
Наиль

Частное лицо

На Авито с августа 2020

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)



Сообщения



Описание

продаю земельный участок сельхоз-назначения в н.п Курманаково
 участок вдоль дороги.
 площадь участка 8.4 ГА
 рядом
 Лаишево, Курманаково, Мысовский

№ 2086813597 - 25 августа в 19:54 · 667 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 5,88 га (СНТ, ДНП)
1 990 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Куоковское сельское поселение, с. Курманаково, Центральная ул.
 21 августа 16:11



Участок 2,55 га (СНТ, ДНП)
600 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Куоковское сельское поселение, с. Курманаково, Центральная ул.
 19 августа 09:42



Участок 5,09 га (СНТ, ДНП)
1 000 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Курманаково
 14 августа 17:41

5-к квартира 138 м²,
 Автозаводская.
71 504 680 Р



Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)
300 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Куоковское сельское поселение.
 5 сентября 08:02



Участок 17 га (СНТ, ДНП)
1 690 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
 3 сентября 15:25



Участок 19 га (СНТ, ДНП)
500 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
 18 августа 12:18

Показать ещё объявления

Продавцы в этой категории

Сообщения



Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 ₽

Аида 8 958 722-35-37

Написать сообщение

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Любая категория Поиск по объявлениям

Лаишево Найти



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

Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 1246 сот.

Расстояние до центра города: 10 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение

Скрыть карту



2 500 000 ₽

2 006 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Реклама dodopizza.ru

Дебетовая карта от Газпромбанка!
Подробнее

8 958 722-35-37

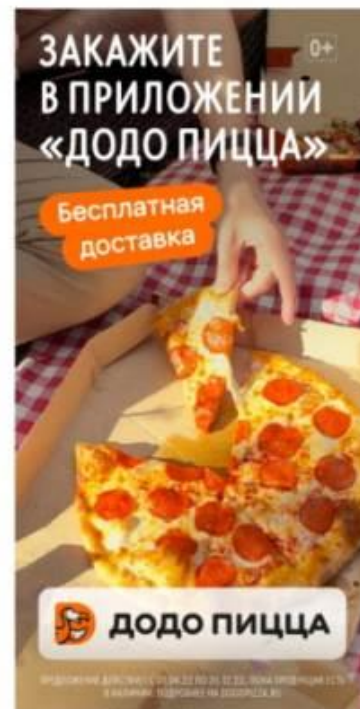
Написать сообщение

Аида

Частное лицо

На Авито с ноября 2021

Подписаться на продавца



Участок 12,46 га (СНТ, ДНП) 2 500 000 Р

Аида 8 958 722-35-37

Написать сообщение



Описание

РТ, Лаишевский район, 12,46 га земли, земли сельхозназначения.

Кадастровый 16:24:080602:470

Отличное месторасположение, первая линия от дороги, хорошие подъездные пути.

На участке есть постройки: теплицы, хозблок.

Есть водоснабжение (скважина), электричество.

Оформлено право собственности, документы готовы.

Готовый вариант для организации фермерского бизнеса.

Чистая продажа, без обременения, вся стоимость в договоре.

ТАРИФ ВЫГОДНЕЕ КАЖДЫЙ МЕСЯЦ

БЕСПЛАТНО

Подробнее

Для абонентов тарифов Билл Перелет, Подключившись с 25.05.2022, доступны дополнительные пакеты минут, гигабайтов и SMS. Размеры дополнительных пакетов, а также иные подробности на megafon.ru

№ 2384986038 · 22 августа в 15:10 · 463 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 6,03 га (СНТ, ДНП)

329 001 Р

Республика Татарстан, 16К-1045

21 августа 13:25



Участок 120,3 га (СНТ, ДНП)

7 000 000 Р

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение, д. Смолдееврово

8 сентября 08:18



Участок 48 га (СНТ, ДНП)

8 000 000 Р

Республика Татарстан, 16К-1043

5 сентября 19:10

РЕКЛАМА

5-к квартира 138 м², Автозаводская

71 504 680 Р



Участок 6,3 га (СНТ, ДНП)

400 000 Р

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Среднедевятковское сельское поселение, с. Среднее Деятовое

12 сентября 07:55



Участок 126 га (СНТ, ДНП)

200 000 Р

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение

22 августа 08:24



Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

450 000 Р

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Р-239, 51-й километр

2 сентября 04:29



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

Участок 19,8 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 1980 сот.

Расстояние до центра города: 60 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Татарский Янтык

[Скрыть карту](#)



3 300 000 ₽

1 667 ₽ за сотку

или [предложите свою цену](#)

Реклама [dodopizza.ru](#)

Дебетовая карта от Газпромбанка!

[Подробнее](#)

8 917 910-28-09

[Написать сообщение](#)

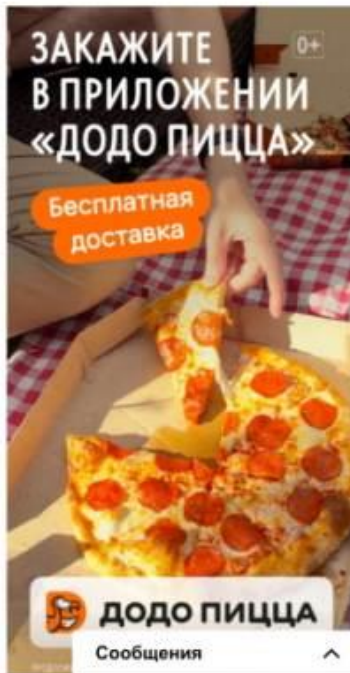
Ринат

Частное лицо

На Авито с июля 2013

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)





Описание

Срочно продается 3 участка, общей площадью 19,8 га в Лаишевском районе рядом с с.Тат.Янтык. Участок ровный. Рядом с участком расположен лес и протекает речка. Удобные подъездные пути, можно провести газ, свет, рядом водокачка. Документы готовы, межевание произведено. Торг возможен

№ 840400337 - 18 августа в 00:05 - 1193 просмотра (+1 сегодня)

Покаловаться

Похожие объявления



Участок 17 га (СНТ, ДНП)
1 690 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
 3 сентября 15:25



Участок 19 га (СНТ, ДНП)
500 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
 18 августа 12:16



Участок 12,46 га (СНТ, ДНП)
2 500 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Александровское сельское поселение
 22 августа 08:10



Участок 48 га (СНТ, ДНП)
8 000 000 Р
 Республика Татарстан, 16К-1043
 5 сентября 19:10



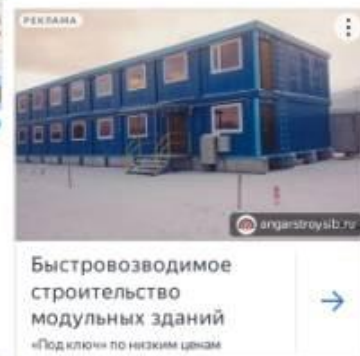
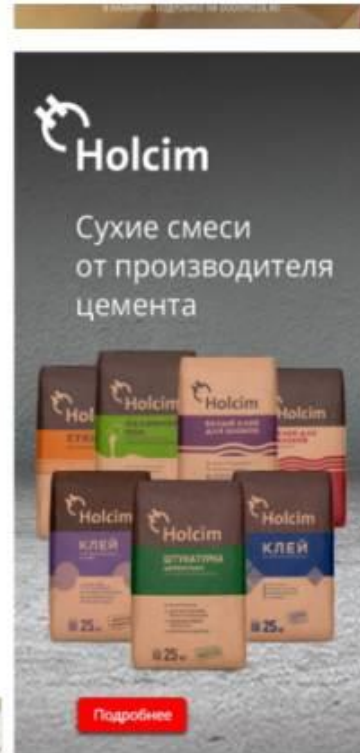
Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)
4 799 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение, с. Пелево
 4 сентября 05:08



Участок 34 га (СНТ, ДНП)
2 700 000 Р
 Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение, с. Пелево
 30 августа 05:23

Показать ещё объявления

Продавцы в этой категории



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 «Профценка» Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске к/сч 30101810800000000758, БИК 046902758	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие 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, состоявших 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

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**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 «СП3РФОН», Москва, 2021 г., бл. ТЗ № 626


ДОГОВОР № 32/125-4986287

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
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.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.: 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 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: одновременно, в срок до «23» декабря 2021 г.
<p>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.</p> <p>При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p>Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.</p>	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске (Трофимова Л.А.) (подпись) М.П. «22» декабря 2021 г.	 С Правилами страхования ознакомлен и согласен. (Гвоздев М.Н.) (подпись) «22» декабря 2021 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 378323

Настоящий диплом выдан
Гвоздеву
Михайлу Николаевичу
в том, что он(а) с **21 августа 2001** по **31 января 2002**
прошел(а) профессиональную подготовку 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**
Михайла Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Гуров
Старпауча № 2002

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Барсуков
Максим Владимирович**

Паспорт выдан: Кировский ЮВД г. Тонка
Зарегистрирован: Тонская обл., Тонский р-н, д. Поляничково,
ул. Молодецкая, д. 1, кв. 1.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 356
Дата выдачи: 21 июня 2011 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шенцова 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.

40-0100000, Москва, 2020 г., № 13/19-017

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.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.: 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: одновременно, 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) М.П. «22» декабря 2021 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (подпись) «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 2006 г. по 30 июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Минском государственном

учебном заведении

по программе "Специалист

предприятия" (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Барсукова

Максима Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценки

стоимости предприятий (бизнеса)

исполнитель государственной
аттестационной комиссии

Барсуков (Директор)



Барсуков 2007

МФР - Россия, ПСК

Диплом является государственным документом
и профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 156