



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
«ПРОФОЦЕНКА»

16.09.2022

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: [gvozdevmri@gmail.com](mailto:gvozdevmri@gmail.com) [профопенка.рвс](http://профопенка.рвс)

Отчет № 5860-РЦ

Об оценке рыночной стоимости земельных участков по адресу  
Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО РЦ «Профоценка»

Дата оценки:

08.09.2022 г.

Дата составления отчета:

16.09.2022 г.

2022 г.

На основании договора 15052020-О/ИРФ от 15.05.2020 г. Задание на оценку № 2 от 15.09.2022г. специалисты ООО РЦ «Профогенка» провели оценку рыночной стоимости земельных участков, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское.

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:  
Ростовская область, Аксайский район,  
станция с/п Грушевское,  
по состоянию и в ценах на 08.09.2022 г., оценивается суммой с НДС:

70 439 599

(Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей

Величина НДС: 0 рублей

Стоимость без НДС:

70 439 599

(Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	13 920 287
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	56 519 312

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 «Профocenка»



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 .....	21
6.1	Анализ деловой активности Российской Федерации на июнь 2022 года.....	21
6.2	Обзор социально-экономической ситуации в Лаишевском районе Республики Татарстан за 2021 год	22
6.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	26
6.4	Анализ рынка земельных участков земель Аксайского района Ростовской области .....	26
7	Анализ наиболее эффективного использования.....	27
8	Методика оценки рыночной стоимости объекта .....	29
8.1	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	35
9	Согласование результатов оценки.....	42
10	Сертификация .....	43
11	Список использованной литературы.....	45
12	Приложения .....	46
12.1	Документы на объект оценки.....	46
12.2	Объекты аналоги .....	81
12.3	Документы оценщика.....	89

# 1 Основные факты и выводы<sup>1</sup>

## 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 15.05.2020 г. Задание на оценку № 2 от 15.09.2022 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).

## Объект оценки и его адрес

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское

**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 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	-	-	13 920 287	13 920 287
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	-	-	56 519 312	56 519 312
Итого:					70 439 599

**Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 08.09.2022 г.:**

**70 439 599 (Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) 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;
- 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;

<sup>1</sup> ФСО-3, п.8е

- 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 оценку<sup>2</sup>

### Задание на оценку объектов недвижимости

#### 1. Объект оценки, адрес объекта оценки:

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское

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

В состав объекта оценки входит земельный участок земель населенных пунктов.

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

- Выписка из об объекте недвижимости № 99/2022/493188356 от 13.09.2022 г.;
- Выписка из об объекте недвижимости № 99/2022/493186922 от 13.09.2022 г.

#### 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

Определение рыночной стоимости земельных участков.

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

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

#### 7. Вид стоимости:

Рыночная.

#### 8. Дата оценки:

(08.09.2022 г.)

#### 9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

<sup>2</sup> ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8

- 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 условия<sup>3</sup>**

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.

---

<sup>3</sup> 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 сведения<sup>4</sup>

Данные о проведении оценки и об отчете об оценке	
Дата осмотра объекта оценки	08.09.2022 г.
Дата проведения оценки	08.09.2022 г.
Дата составления отчета	16.09.2022 г.
Номер отчета	№ 5860-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
<ul style="list-style-type: none"><li>Выписка из об объекте недвижимости № 99/2022/493188356 от 13.09.2022 г.;</li><li>Выписка из об объекте недвижимости № 99/2022/493186922 от 13.09.2022 г.</li></ul>	
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет	
<b>Фамилия, имя, отчество Оценщика</b>	<b>Гвоздев Михаил Николаевич</b>
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 22.12.2021 г. по 21.12.2022 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

<sup>4</sup> 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 оценки.
<b>Фамилия, имя, отчество Оценщика<sup>5</sup></b>	<b>Барсуков Максим Владимирович</b>
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 оценки.
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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.

<sup>5</sup> 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](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.
<b>Сведения о Заказчике оценки объекта</b>	
Наименование:	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
Юридический адрес:	109428, город Москва, Рязанский пр-кт, д. 8а стр. 14, этаж 14, помещ. 1 ком. 4/1, офис 1405
Регистрационные данные:	ИНН7707423596

## 4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах<sup>6</sup>

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 Аксайского района Ростовской области, 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 база<sup>7</sup>

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:

<sup>6</sup> ФСО-3, п.8д

<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

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

#### **4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки**

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и

---

<sup>8</sup> Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

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 Аксайского района Ростовской области – 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 оценки<sup>9</sup>**

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://www.economy.gov.ru);
- <http://domofond.ru>, <http://avito.ru>, <http://cian.ru>
- <http://pkk5.rosreestr.ru>

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

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

---

<sup>9</sup> ФЗ-135 ст.11

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

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

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

## 5 Описание объекта оценки<sup>10</sup>

Земельные участки по адресу: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство.

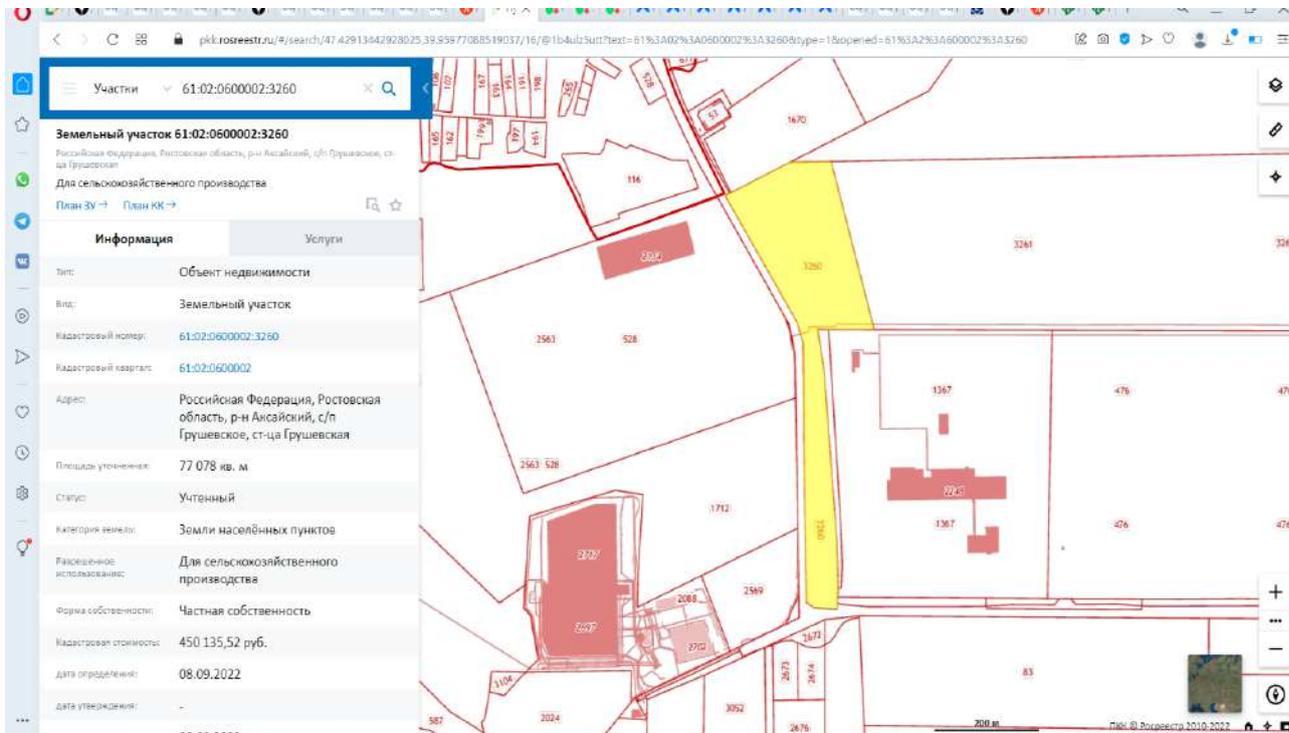


Рис. 5.1. Расположение объекта оценки с кад. № 61:02:0600002:3260 на кадастровой карте Росреестра

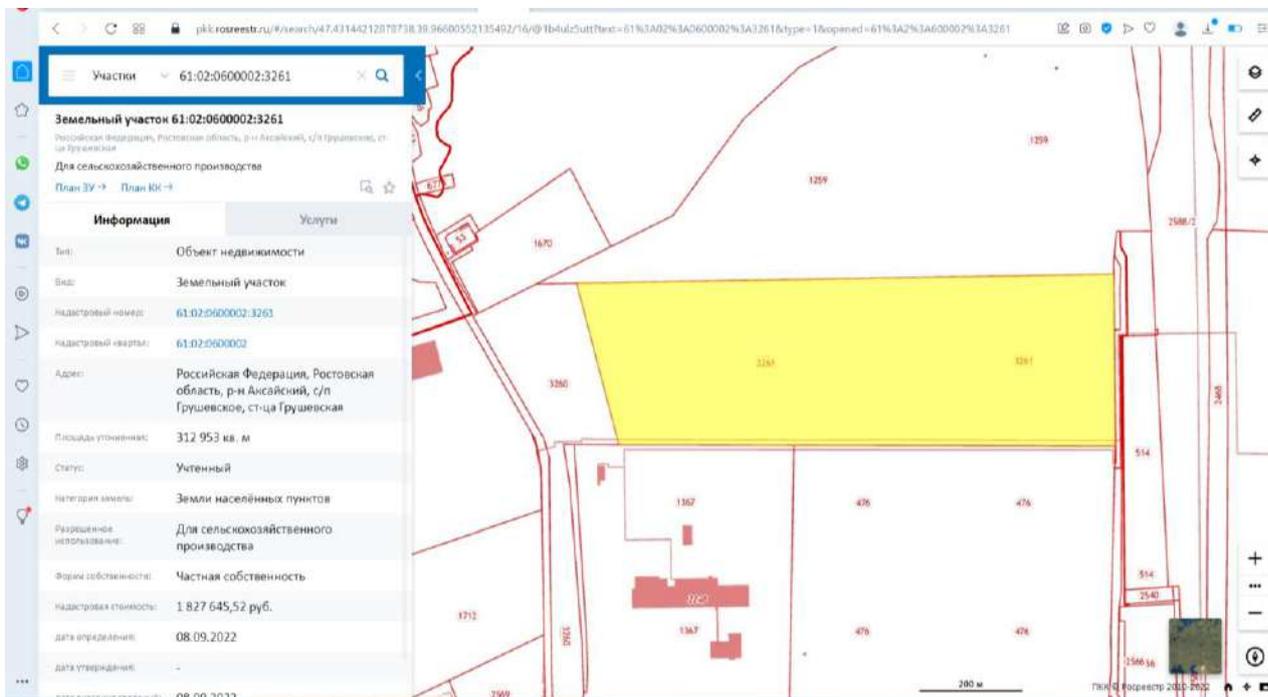


Рис. 5.1. Расположение объекта оценки с кад. № 61:02:0600002:3260 на кадастровой карте Росреестра

<sup>10</sup> ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

**Таблица 5.1 Характеристика объектов оценки**

Местоположение	Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское, кад. № 61:02:0600002:3260
Площадь, м2	77 078
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность, Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	61:02:0600002:3260
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	Не определена
Назначение (разрешенное использование)	Земли населенных пунктов
Категория земель:	Сельскохозяйственное производство
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется
Местоположение	Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское, кад. № 61:02:0600002:3261
Площадь, м2	312 953
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность, Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	61:02:0600002:3261
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	Не определена
Назначение (разрешенное использование)	Земли населенных пунктов
Категория земель:	Сельскохозяйственное производство
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Нет используется

**Описание Аксайского района<sup>11</sup>**

Аксайский район расположен в юго-западной части Ростовской области и прилегает с восточной стороны к городу Ростову-на-Дону. Район занимает площадь в 1162 кв. км. Расстояние от административного центра - города Аксая - до города Ростова-на-Дону составляет: по карте - 11 км, по автодороге - 17 км. В составе района – 1 городская и 10 сельских администраций.

Первое письменное упоминание о населенном пункте, расположенном на территории нынешнего г. Аксая, относится к 1570 году. Казачий городок неоднократно подвергался разорительным набегам со стороны турок, крымских татар и ногайцев. Однако удобное местоположение на высоком берегу при слиянии реки Аксая с Доном, на перекрестке сухопутных дорог, ведущих в столицу Войска Донского – Черкасск (ныне ст. Старочеркасская), вновь и вновь влекло сюда людей. Уже в 1742 году на карте появляется Усть-Аксайский стан по названию протекающей здесь реки (с тюркского «Ак-Су» – белая вода). Аксайский район (центр - г. Аксай) как административная единица существует с 1924 года.

<sup>11</sup> <https://www.donland.ru/activity/52/>

Инвестиционный потенциал района высок и обусловлен целым рядом факторов. К ним можно отнести выгодное расположение относительно крупных транспортных путей, в частности по территории района проходит автомагистраль М4-Дон, агроклиматические условия, близость к Ростову-на-Дону. Все это определило основные векторы экономического развития. В числе приоритетных направлений - торговля и логистика, туризм и рекреация, малоэтажное строительство.

Бюджет района носит социальную направленность. Основная часть расходной части бюджета района ориентирована на решение социальных вопросов. В районе работают десятки общеобразовательных школ, действуют детские музыкальные школы и школы искусств, детские сады, детский дом, детский приют, кадетский корпус, районный центр дополнительного образования детей, две детско - юношеских спортивных школы, ледовый каток, дворец спорта, городской стадион. Аксайский район один из немногих сельских районов, где в полном объеме сохранена сеть городских и сельских домов культуры, функционируют клубы и библиотеки. Здравоохранение района представлено районной и участковыми больницами, фельдшерско-акушерскими пунктами и амбулаториями в сельских населенных пунктах.

## **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 года<sup>12</sup>**

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

<sup>12</sup> <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 Аксайском районе Ростовской области за 1 квартал 2022 год <sup>13</sup>**

Оборот организаций по крупным и средним организациям всех видов экономической деятельности за январь-март 2022 года увеличился на 28,5% и составил 41,7 млрд. рублей. За период с начала года в Аксайском районе крупными и средними предприятиями отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (в фактических ценах без НДС) на сумму 14601,1 млн. руб., против 10882,4 млн. руб. в прошлом году за этот же период. Темп роста в действующих ценах – 134,2%. Также отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Обрабатывающие производства» на сумму 9318,4 млн. руб., по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» на сумму 257,3 млн. руб., что составляет к прошлогоднему уровню 133,4 % и 103,3% соответственно. Увеличение объемов отгрузки в январе-марте 2022 года отмечалось по следующим видам экономической деятельности района: производство пищевых продуктов, включая напитки и табак, производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий, ремонт и монтаж машин, оптовая и розничная торговля, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания. Снижение наблюдалось в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в металлургическом производстве, в строительстве, в транспортировке и хранении, в деятельности в области здравоохранения. Существенный рост зафиксирован в таких видах деятельности, как производство пищевых продуктов (в 3,7 раза), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 58,4%), в производстве машин и оборудования (на 45,3%), в полиграфической деятельности (на 54,4%), в торговле (в 2,1 раза). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился объем производства машин и оборудования,

---

<sup>13</sup><https://aksayland.ru/economics/monitoring-informatsiya-ob-itogakh-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-aksayskogo-rayona/>

выросло производство резиновых и пластмассовых изделий. В части выпуска продовольственных продуктов следует отметить увеличение производства корма готового для непродуктивных животных.

**Производство продукции в натуральном выражении  
по крупным и средним организациям  
всех видов экономической деятельности  
по территории Аксайский район за январь-март 2022 года**

Вид промышленной продукции	темпы роста периода с начала отчетного года в % к соответствующему периоду с начала прошлого года
Пески природные	152,2
Изделия кулинарные мясные, из мяса и субпродуктов птицы охлажденные, замороженные, тонн	70,7
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, тонн	79,1
Корм готовый для непродуктивных животных, тонн	в 3,2 р
Журналы регистрационные, книги, тыс.рублей	162,4
Ярлыки и этикетки из бумаги или картона, млн.штук	128,3
Препараты лекарственные, тыс.рублей	88,8
Трубы, трубки, шланги, рукава и их фитинги полимерные, тонн	-
Плиты, листы, пленка и полосы (ленты) прочие пластмассовые пористые, тонн	124,1
Изделия упаковочные полимерные прочие, тыс.штук	151,4
Кирпич керамический неогнеупорный строительный, млн.усл.кирпичей	108,3
Плиты из цемента, бетона или искусственного камня, тыс.кв.м	133,3
Смеси асфальтобетонные дорожные, тонн	
Оборудование для кондиционирования воздуха (кондиционеры), штук	120,8
Жатки, штука	150,0
Инструменты и оборудование медицинские, тыс.рублей	
Очки для коррекции зрения, защитные или прочие очки или аналогичные оптические приборы, тыс.штук	
Тепловая энергия, тыс.гигакалорий	96,0

Сельское хозяйство В сельхозпредприятиях всех форм собственности озимые культуры размещены на площади 23,0 тыс. га, в том числе в коллективных сельхозпредприятиях на 14,7 тыс. га, ИП и КФХ на 7,7 тыс. га, из них озимые зерновые – 22,5 тыс. га, озимые на корм – 0,5 тыс. га. Сохранность озимых в зимне-весенний период составила 98%. На подкормку озимых хозяйствами района приобретено 2,8 тыс. тонн азотных удобрений, что на 100% соответствует потребности хозяйств. По состоянию на

20.04.2022 г. двукратная подкормка озимых проведена на всей площади сохранившихся посевов. Планируемый объем работ, связанных с весенним севом в 2022 году без учета возможного пересева, составит 12,4 тыс. га, из них яровой ячмень – 0,6 тыс. га, овес – 0,050 тыс. га, горох - 0,6 тыс. га, нут - 0,1 тыс. га, горчица - 0,045 тыс. га, лен – 2,0 тыс. га, просо – 0,2 тыс. га, кукуруза на зерно – 0,7 тыс. га, подсолнечник – 7,0 тыс. га, соя – 0,4 тыс. га кормовые культуры – 0,2 тыс. га, бахчевые, овощи и картофель – 0,8 тыс. га. По состоянию на 20.04.2022 года сельхозтоваропроизводителями всех форм собственности района посеяно: 0,6 тыс. га ярового ячменя; 0,050 тыс. га овса; 0,6 тыс. га гороха; 2,0 тыс. га льна; 0,8 тыс. га овощей и картофеля. Под весь яровой клин подготовлено 100% зяби и приобретено – 5,3 тыс. т минеральных удобрений. Для посева под урожай 2022 года хозяйствам Аксайского района заготовлено и приобретено необходимое количество семян яровых зерновых, зернобобовых и масличных культур. Все семена соответствуют требованиям ГОСТа по сортовым и посевным качествам. Практически 100% семян, предназначенных для ранневесеннего сева, обработаны средствами защиты или приобретаются уже протравленными. По состоянию на 1 апреля поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств Аксайского района составляет 2,2 тыс. голов, в том числе маточное поголовье коров составляет 1,0 тыс. голов. Два сельхозпредприятия занимаются мясным скотоводством, в которых содержится 0,6 тыс. голов крупного рогатого скота. Поголовье молочных коров в личных подсобных хозяйствах граждан района увеличилось на 4 процента и составило 640 голов. Производство молока за 1 квартал в предприятиях всех категорий составило 650 тонн. Всеми категориями хозяйств в районе произведено (реализовано) на убой скота и птицы, в живом весе 164 тонн. Производство яйца в 2022 году составило 46 млн штук. По эпизоотической ситуации, хозяйства района благополучны по инфекционным и особо опасным заболеваниям. План ветеринарнопрофилактических мероприятий за 1 квартал 2022 г. выполнен в полном объеме. Специалистами районной ветеринарной станции Аксайского района усилен контроль над ввозимой на территорию района продукцией животноводства. Объем инвестиций в основной капитал организаций АПК Аксайского района за 1 квартал 2022 год составил 53,3 млн. руб. Среднемесячная заработная плата в сельскохозяйственных предприятиях района за 1 квартал 2022 года составила 40129,04 рублей, что на 29,6 % больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (30958,84 рублей). В отдельных хозяйствах уровень заработной платы выше среднемесячной по району. Просроченная задолженность по заработной плате на предприятиях АПК отсутствует. Задолженность у сельхозпредприятий по полученным кредитам из областного бюджета отсутствует. Потребительский рынок Розничный товарооборот крупных и средних предприятий за январь-март 2022 года составил 13,3 млрд.рублей, что на 10,2% выше уровня аналогичного периода 2021 года. Наибольший рост наблюдался на предприятиях аграрного сектора (276,3 % к уровню 1 квартала 2022 года). Оборот оптовой торговли крупных и средних предприятий увеличился к уровню 2021 года на 37,1% и составил 18,3 млрд.рублей. Наибольшее увеличение наблюдалось по видам деятельности: «транспортировка и хранение» 215,9 % и «обрабатывающие производства» 189,8%. Оборот общественного питания с начала года по крупным и средним предприятиям района снизился на 5,6% и составил 289,1 млн.рублей. Причиной стали ограничительные мероприятия в связи с пандемией. Грузооборот За январь-март 2022 год крупными и средними

предприятиями перевезено 210,3 тыс. т грузов, что на 24,7 % больше, чем год назад. Грузооборот за этот же период уменьшился на 5,6%. Строительство Ввод жилья в январе-марте 2022 года составил 72,9 тыс. м<sup>2</sup>. Это на 64 5% больше, чем в январе-марте 2021 года. За период сначала года за счет индивидуальных застройщиков введено 71,6 тыс. кв. м, что в 1,9 раза больше, чем год назад. Финансовые результаты За январь–февраль 2022 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций Аксайского района сложился в размере 817,0 млн. рублей прибыли, что в 1,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Крупными и средними организациями района получено прибыли за январь – февраль 2022 года в размере 1,1 млрд. рублей, что в 1,8 раза больше, чем за аналогичный период 2021 года. Убыток убыточных крупных и средних предприятий составил 248,7 млн. рублей, что в 5,5 раз больше, чем за январь – март 2021 года. Заработная плата По данным органов статистики, уровень среднемесячной заработной платы по полному кругу организаций Аксайского района за январь-февраль 2022 года вырос на 14,4 % к аналогичному периоду 2021 года и составил 42 430,6 руб. В целях реализации работы по повышению уровня заработной платы во внебюджетном секторе экономики района ежемесячно анализируются данные о численности и величине средней заработной платы работников крупных и средних организаций Аксайского района. Размер среднемесячной заработной платы по крупным и средним предприятиям района за январь-февраль 2022 года составил 48 734,3 руб. (117,9 % к соответствующему периоду прошлого года). В разрезе отраслей заработная плата работников крупных и средних организаций составила: обрабатывающие производства – 56 365,1 руб. (119,1 % к уровню аналогичного периода 2021 г.), сельское хозяйство – 38 671,1 руб. (131,2 % к уровню аналогичного периода прошлого года), транспортировка и хранение – 51 484,4 руб. (126,9 % к уровню аналогичного периода 2021 г.). Работа по вопросу погашения задолженности по страховым взносам во внебюджетные фонды организациями и предприятиями внебюджетного сектора, недопущению использования «теневых» схем оплаты труда в организациях Аксайского района ведётся в рамках работы районной межведомственной комиссии по обеспечению своевременной выплаты заработной платы и координации деятельности по снижению неформальной занятости. В рамках реализации межведомственного плана мероприятий, направленных на снижение неформальной занятости в Аксайском районе, сектором по труду ежемесячно ведётся мониторинг результатов работы по снижению неформальной занятости. За 1 квартал 2022 год в рамках реализации указанных мероприятий заключены 68 трудовых договоров. В Администрации Аксайского района организована работа телефона «горячей линии» по вопросам задолженности по заработной плате и наличия на предприятиях «теневых» схем оплаты труда работников. По состоянию на 01.05.2022 года обращения по вопросам задолженности по заработной плате и наличия на предприятиях «теневых» схем оплаты труда работников не поступали. Занятость За 1 квартал 2022 года численность граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, составила 347 чел. (32,6 % от уровня аналогичного периода 2021 года). За 1 квартал 2022 года всего трудоустроено граждан, ищущих работу – 130 чел., что соответствует 19,2 % от уровня трудоустройства 2021 года. Контрольный показатель по оказанию услуг по содействию гражданам в поиске подходящей работы на 2022 год составляет – 2 559 чел., за 1 квартал 2022 года показатель

выполнен на 5,1 %. За 1 квартал 2022 года в службу занятости обратились 8 человек с инвалидностью (в 1 квартале 2021 года – 8 чел.), из них трудоустроены 5 человек (в 1 квартале 2021 года – 4 чел.).

### **6.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объектом оценки в настоящем Отчете являются Земельные участки по адресу: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: сельскохозяйственное производство.

Предварительный анализ рынка земельных участков Ростовской области позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, анализ которого приведен ниже.

### **6.4 Анализ рынка земельных участков земель Аксайского района Ростовской области**

#### **Предложение, спрос**

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

#### **Коммерческие условия**

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

Цены за 1 сотку находится в широком диапазоне от 4 000 руб. до 26 000 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 Аксайском районе Ростовской области – около 15 000 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 соответствии 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 различные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям<sup>14</sup>.

**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:

<sup>14</sup> 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 Аксайского района Ростовской области.

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 50 до 400 соток на дату оценки по данным электронных баз данных составляет не более 20 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. № 61:02:0600002:3260**

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952">https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952</a>	<a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_t_rassvet/zemelnye_uchastki/uchastok_49ga_snt_dnp_2529403529">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_t_rassvet/zemelnye_uchastki/uchastok_49ga_snt_dnp_2529403529</a>	<a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/</a>
Контакты	8-988-575-96-13	8-906-185-42-89	8-919-872-02-98	8-988-560-84-69
Стоимость, руб.	10 000 000	2 000 000	11 500 000	6 500 000
Площадь, кв. м.	34 800	19 900	49 000	20 000
Местоположение - Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	Ростовская область, Аксайский район, станица Мишкинская	Ростовская область, Мясниковский район, с. Султан-Салы, пер. Октябрьский	Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Лучистая	Ростовская область, Аксайский район, пос. Рассвет, ул. Прудовая
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3	4
Площадь, кв. м.	34 800	19 900	49 000	20 000
Стоимость 1 кв.м.	287,4	100,5	234,7	325
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	287,4	100,5	234,7	325
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-21,3 %	- 21,3 %	- 21,3 %	-21,3 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
08.09.2022	Август 2022	Июль 2022	Август 2022	Июль 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Местоположение - Ростовская область,	Ростовская область,	Ростовская область,	Ростовская область, Аксайский	Ростовская область, Аксайский

	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Аксайский район, станица с/п Грушевское	Аксайский район, станица Мишкинская	Мясниковский район, с. Султан-Салы, пер. Октябрьский	район, Щепкинское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Лучистая	район, пос. Рассвет, ул. Прудовая
Корректировка на местоположение	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Категория земель (вид разрешенного использования) - земли населенных пунктов	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка на назначение	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Площадь, м2 - 77 078	34 800	19 900	49 000	20 000
Корректировка на площадь	0 %	-7 %	0 %	-7 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	73,6	184,7	237,9
Средне-арифметическое значение за 1 кв. м.	180,6			
Рыночная стоимость, руб.	<b>13 920 287</b>			

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 – 2022. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 117 стр. 239.

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

*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*

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 32 стр. 96.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад. № 61:02:0600002:3260 по состоянию на 08.09.2022 г. составляет 13 920 287 рубля.

**Таблица 8.2. Расчет стоимости земельного участка кад. № 61:02:0600002:3261**

	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952">https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952</a>	<a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_rassvet/zemelnye_uchastki/uchastok_49ga_snt_dnp_2529403529">https://www.avito.ru/rostovskaya_oblast_rassvet/zemelnye_uchastki/uchastok_49ga_snt_dnp_2529403529</a>	<a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/</a>
Контакты	8-988-575-96-13	8-906-185-42-89	8-919-872-02-98	8-988-560-84-69
Стоимость, руб.	10 000 000	2 000 000	11 500 000	6 500 000
Площадь, кв. м.	34 800	19 900	49 000	20 000
Местоположение - Ростовская область, Аксайский район, станция с/п Грушевское	Ростовская область, Аксайский район, станция Мишкинская	Ростовская область, Мясниковский район, с. Султан-Салы, пер. Октябрьский	Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Лучистая	Ростовская область, Аксайский район, пос. Рассвет, ул. Прудовая
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3	4
Площадь, кв. м.	34 800	19 900	49 000	20 000
Стоимость 1 кв.м.	287,4	100,5	234,7	325
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	287,4	100,5	234,7	325
Условия продажи	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-21,3 %	- 21,3 %	- 21,3 %	-21,3 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
08.09.2022	Август 2022	Июль 2022	Август 2022	Июль 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Местоположение - Ростовская область, Аксайский район, станция с/п Грушевское	Ростовская область, Аксайский район, станция Мишкинская	Ростовская область, Мясниковский район, с. Султан-Салы, пер. Октябрьский	Ростовская область, Аксайский район, Щепкинское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Лучистая	Ростовская область, Аксайский район, пос. Рассвет, ул. Прудовая
Корректировка на местоположение	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Категория земель (вид разрешенного использования) - земли населенных пунктов	с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка на назначение	0 %	0 %	0 %	0 %
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	79,1	184,7	255,8
Площадь, м2 - 77 078	34 800	19 900	49 000	20 000
Корректировка на площадь	0 %	-7 %	0 %	-7 %

	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>	<b>Аналог 4</b>
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	226,2	73,6	184,7	237,9
Средне-арифметическое значение за 1 кв. м.	180,6			
Рыночная стоимость, руб.	<b>13 920 287</b>			

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 – 2022. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 117 стр. 239.

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

*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*

Принята в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Таблица 32 стр. 96.

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	<b>1,00</b>	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	<b>1,00</b>	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	<b>1,00</b>	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	<b>1,00</b>	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	<b>1,00</b>	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	<b>1,00</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка кад. № 61:02:0600002:3261 по состоянию на 8.09.2022 г. составляет 56 519 312 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 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	-	-	13 920 287	13 920 287
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	-	-	56 519 312	56 519 312
Итого:					70 439 599

**Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 08.09.2022 г.:**

**70 439 599 (Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) 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:

Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское,

по состоянию и в ценах на 08.09.2022 г., оценивается суммой с НДС:

70 439 599 (Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей

Величина НДС: 0 рублей

Стоимость без НДС:

70 439 599 (Семьдесят миллионов четыреста тридцать девять тысяч пятьсот девяносто девять) рублей

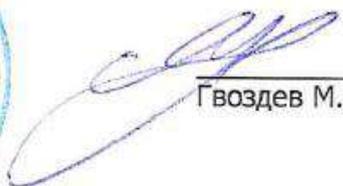
№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 77 078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3260, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	13 920 287
2	Земельный участок, площадь 312 953 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 61:02:0600002:3261, адрес: Ростовская область, Аксайский район, станица с/п Грушевское	56 519 312

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://уровень-инфляции.рф/);

## **12 Приложения**

### **12.1 Документы на объект оценки**

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 13.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600002
Дата присвоения кадастрового номера	08.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п Грушевское, ст-ца Грушевская
Площадь:	77078 +/- 97 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	450135,52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:02:0600002:2733
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:02:0600002:1258
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>13.09.2022 № 99/2022/493188356</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:02:0600002:3260</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Муслимова Ирина Владимировна №16-14-742
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:02:0000000:6664. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:02:0600002:3261. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сабрекова Дания Мударисовна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 61:02:0600002:3260-61/186/2022-1 от 08.09.2022
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	08.09.2022
	номер государственной регистрации:	61:02:0600002:3260-61/186/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.08.2016 по 31.03.2024
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд" "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" №1444-94199456 от 02.06.2016
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
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:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода прекращения права) ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ___	Всего разделов: ___
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444846.51	2222634.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	444904.58	2222759.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	444904.81	2222838.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444604.53	2222829.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444605.05	2222808.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444530.36	2222819.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444230.79	2222840.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444141.53	2222842.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444125.34	2222840.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444105.44	2222839.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(внч объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:02:0600002:3260/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(визуальный объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:02:0600002:3260/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(внч объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
13.09.2022	№ 99/2022/493188356		
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:02:0600002:3260/3</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4089	
2	14866	
3	76013	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(оно объект недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			61:02:0600002:3260	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444604.53	2222829.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444605.05	2222808.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444530.36	2222819.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444230.79	2222840.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444141.53	2222842.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444125.34	2222840.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444105.44	2222839.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	444848.42	2222638.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	444869.16	2222683.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	444889.33	2222842.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	444868.36	2222847.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	444844	2222655.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	444843.91	2222654.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	444844.41	2222651.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	444848.71	2222639.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	444857.76	2222658.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	444851.25	2222662.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	444713.65	2222738	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	444665.44	2222764.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	444610.53	2222794.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	444605.52	2222795.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	444551.5	2222796.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	444123.5	2222799.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	444106.9	2222813.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	444602.35	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	444602.63	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	444602.94	2222774.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	444703.75	2222718.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	444840.9	2222643.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	444904.75	2222819.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	444904.77	2222823.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	444904.47	2222838.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	444835.66	2222640.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	444849.33	2222657.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	444875.73	2222703.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	444895.37	2222757.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(внч объекта недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			61:02:0600002:3260	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444604.53	2222829.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444605.05	2222808.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444530.36	2222819.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444230.79	2222840.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444141.53	2222842.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444125.34	2222840.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444105.44	2222839.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	444848.42	2222638.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	444869.16	2222683.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	444889.33	2222842.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	444868.36	2222847.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	444844	2222655.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	444843.91	2222654.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	444844.41	2222651.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	444848.71	2222639.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	444857.76	2222658.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	444851.25	2222662.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	444713.65	2222738	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	444665.44	2222764.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	444610.53	2222794.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	444605.52	2222795.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	444551.5	2222796.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	444123.5	2222799.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	444106.9	2222813.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	444602.35	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	444602.63	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	444602.94	2222774.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	444703.75	2222718.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	444840.9	2222643.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	444904.75	2222819.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	444904.77	2222823.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	444904.47	2222838.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	444835.66	2222640.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	444849.33	2222657.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	444875.73	2222703.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	444895.37	2222757.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(внч объект недвижимости)</small>				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
13.09.2022 № 99/2022/493188356		Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер:			61:02:0600002:3260	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444850.44	2222642.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444604.53	2222829.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444605.05	2222808.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444530.36	2222819.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444230.79	2222840.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444141.53	2222842.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444125.34	2222840.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444105.44	2222839.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444107.95	2222795.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444118.13	2222780.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444245.57	2222779.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	444364.23	2222779.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	444581.48	2222780.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	444617.08	2222770.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	444848.42	2222638.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	444869.16	2222683.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	444889.33	2222842.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	444868.36	2222847.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	444844	2222655.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	444843.91	2222654.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	444844.41	2222651.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	444848.71	2222639.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	444857.76	2222658.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	444851.25	2222662.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	444713.65	2222738	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	444665.44	2222764.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	444610.53	2222794.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	444605.52	2222795.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	444551.5	2222796.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	444123.5	2222799.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	444106.9	2222813.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	444602.35	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	444602.63	2222774.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	444602.94	2222774.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	444703.75	2222718.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	444840.9	2222643.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	444904.75	2222819.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	444904.77	2222823.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	444904.47	2222838.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	444835.66	2222640.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	444849.33	2222657.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	444875.73	2222703.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493188356			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3260	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	444895.37	2222757.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.09.2022 г, поступившего на рассмотрение 13.09.2022 г, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261	

Номер кадастрового квартала:	61:02:0600002
Дата присвоения кадастрового номера	08.09.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, с/п Грушевское, ст-ца Грушевская
Площадь:	312953 +/- 196 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1827645,52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	61:02:0600002:2733
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	61:02:0600002:1258
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>13.09.2022 № 99/2022/493186922</b>			
Кадастровый номер:		<b>61:02:0600002:3261</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инженере:	Муслимова Ирина Владимировна №16-14-742
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 61:02:0000000:6664, 61:02:0600002:3260. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Сабрекова Дания Мударисовна		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 61:02:0600002:3261-61/186/2022-1 от 08.09.2022
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации		08.09.2022
	номер государственной регистрации:		61:02:0600002:3261-61/186/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 02.08.2016 по 31.03.2024
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Управляющая компания "Простор Инвест" Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд" "Инвестиционный рентный фонд", ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		"Правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" №1444-94199456 от 02.06.2016
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
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:		
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода прекращения права) ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1; данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ___	Всего разделов: ___
13.09.2022 № 99/2022/493186922		Всего листов выписки: ___	
Кадастровый номер:		<b>61:02:0600002:3261</b>	

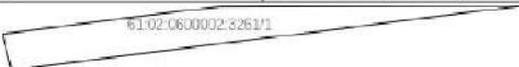
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	444904.81	2222838.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	444906.36	2223366.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	444907.85	2223886.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	444729.94	2223885.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	444588.25	2223885.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		<b>61:02:0600002:3261</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:02:0600002:3261/1</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
(инд. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
13.09.2022	№ 99/2022/493186922		
Кадастровый номер:		<b>61:02:0600002:3261</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>61:02:0600002:3261/2</b>
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.09.2022 № 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	4545	
2	302155	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
(инд. объект недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
13.09.2022 № 99/2022/493186922				
Кадастровый номер:			<b>61:02:0600002:3261</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-05				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	444588.25	2223885.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444905.19	2222967.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444905.7	2223141.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444903.09	2223121.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444868.36	2222847.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444889.33	2222842.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444904.47	2222838.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444903.48	2222889.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444888.48	2223869.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444878.99	2223860.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	444868.16	2223886.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(инд. объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
13.09.2022	№ 99/2022/493186922			
Кадастровый номер:		61:02:0600002:3261		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-05				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
5	444588.25	2223885.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	444603.19	2222917.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	444905.19	2222967.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	444905.7	2223141.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	444903.09	2223121.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	444868.36	2222847.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	444889.33	2222842.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	444904.47	2222838.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	444903.48	2222889.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	444888.48	2223869.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	444878.99	2223860.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	444868.16	2223886.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## 12.2 Объекты аналоги

[https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_348ga\\_snt\\_dnp\\_2490789952](https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a plot of land. The browser's address bar shows the URL: [www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_348ga\\_snt\\_dnp\\_2490789952](https://www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye_uchastki/uchastok_348ga_snt_dnp_2490789952). The page title is "Новочеркасск - ... - Купить - Сельхозназначения (СНТ, ДНП)". The main heading is "Участок 3,48 га (СНТ, ДНП)". To the right, the price is listed as "10 000 000 Р" with a sub-price of "28 736 Р за сотку" and a link to "предложите свою цену". Below the price is a phone number "8 988 575-96-13" and a blue button "Написать сообщение". The user information is "Пользователь Частное лицо" with a button "Подписаться на продавца". The main image is an aerial view of a plot outlined in red, with a red arrow pointing to a road labeled "Сырт-Ростовская дорога". Below the main image are five smaller thumbnail images. The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as "15:43 19.09.2022".

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

### Участок 3,48 га (СНТ, ДНП)

10 000 000 Р

28 736 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 988 575-96-13

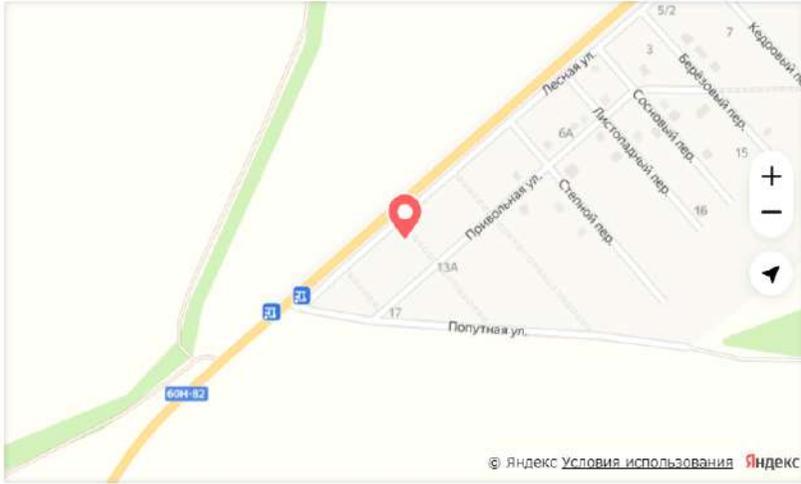
[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

www.avito.ru/novocherkassk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_348ga\_snt\_dnp\_2490789952

Ростовская область, Аксайский р-н, станция Мишкинская [Скрыть карту ^](#)



**10 000 000 Р**  
28 736 Р за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 988 575-96-13

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Продаём земельный участок.  
Участок в собственности.  
С одной стороны прилегает к трассе, со второй лесопосадка, с третьей подходит земли ИЖС

№ 2490789952 · 27 августа в 19:53 · 170 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

17:53  
19.09.2022

https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/

Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области > Мясниковский район > с. Султан-Салы

31 мар, 10:23 👁 44 просмотра, 0 за сегодня

### Участок, 199 сот.

Ростовская область, Мясниковский район, Султан-Салы село, Октябрьский пер. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Дополнительно](#)

04:11 LTE

6125-06304011844 ⭐

Земельный участок

47.260279, 39.064689

Кадастровый номер  
612506304011844

Статус  
Участок

Категория земель  
Земли сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость  
120 000 руб.

Площадь  
19 900 м² (включая площадь)

Адрес  
Ростовская обл., р-н Мясниковский, с. Султан-Салы

Кадастровый квартал  
61250630401

Разрешенное использование (ВРИ)  
Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий.

ВРИ по документам  
Сельскохозяйственного назначения

Дата определения КС  
01.01.2015

Дата вы...

4 фото

Только на Циан

## 2 000 000 Р

10 050 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

### +7 906 185-42-89

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

### ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,3%**

**Собственник**  
ID 12245791

https://www.cian.ru/ipoteka-main/?cian\_source=cian&cian\_medium=trap&cian\_campaign=side\_bar&cian\_content=link\_under\_show\_phone&cian\_term=card

rostov.cian.ru/sale/suburban/268829593/

4 фото

**199.0 сот.** Садоводство  
Площадь Статус земли

Собственник.  
Продаю земельный участке 2га.  
Земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 61:25:0600401:1844 удобное место под застройку или под производство.  
Ростовская обл, р-н Мясниковский, Краснокрымское с/п, на землях колхоза "Дружба"  
Участок прилегает к лесополосе и выходит торцом на дорогу. Возможен перевод под промышленное назначение, или под ИЖС. Документы готовы к сделке, никаких обременений.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

Общая информация

Только на Циан

**2 000 000 Р** ↑  
10 050 Р/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 906 185-42-89**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**циан.ИПОТЕКА**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,3%**

Собственник  
ID 12245791

15:44  
19.09.2022

https://www.avito.ru/rostovskaya\_oblast\_rassvet/zemelnye\_uchastki/uchastok\_49ga\_snt\_dnp\_2529403529

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

## Участок 4,9 га (СНТ, ДНП)

11 500 000 ₽  
23 469 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

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



8 919 872-02-98

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Windows taskbar: 15:45, 19.09.2022

www.avito.ru/rostovskaya\_oblast\_rassvet/zemelnye\_uchastki/uchastok\_49ga\_snt\_dnp\_2529403529

## Расположение

Ростовская область, Аксайский р-н, Щепкинское сельское поселение, пос. Октябрьский, Лучистая ул.

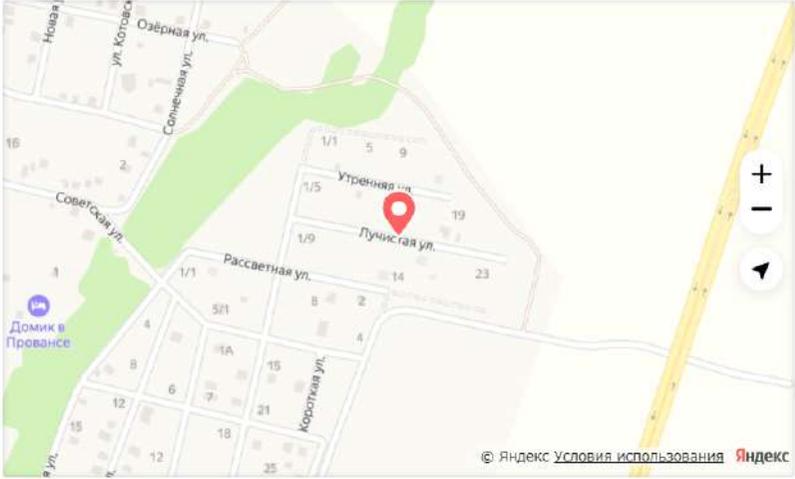
11 500 000 ₽  
23 469 ₽ за сотку  
или [предложите свою цену](#)

8 919 872-02-98

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс

## Описание

4,5 га, земли населенных пунктов, газ, свет, вода рядом, вокруг застройки, есть разбивка на 50 участков.

№ 2529403529 · 25 августа в 00:29 · 32 просмотра (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

https://rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/

Недвижимость в Ростове-на-Дону > Продажа > Продажа земельных участков в Ростовской области > Аксайский район > пос. Рассвет

30 июл, 15:29 👁 150 просмотров, 0 за сегодня

### Участок, 2 га

Ростовская область, Аксайский район, Рассвет поселок, ул. Прудовая [На карте](#)

В избранное

Нет фото

**2.0 га** Площадь  
**Дачное некоммерческое партнерство** Статус земли

50 000 рублей за сотку! Готовое дачное некоммерческое товарищество - прописка.. 21 участок от 5 до 10 соток. коммуникации ведутся. 500 метров новая асфальтированная дорога на аэропорт "Платов"

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Только на Циан**

## 6 500 000 ₽

3 250 000 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

### +7 988 560-84-69

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

### циан.ипотека

Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,3%**

**Собственник**  
ID 15997018

Помощь риелтора  
Отзыв о сайте  
Помощный риелтор поможет купить или продать квартиру

15:47  
19.09.2022

rostov.cian.ru/sale/suburban/183087742/

Фотографии (0) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 2 га [В избранное](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

- Электричество

Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство
Площадь участка	2 га

**Информация из Росреестра**  
Кадастровый номер участка 61:02:0600008:\*\*\* указал продавец

**Об участке**

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Под иными объектами специального назначения

[Только на Циан](#)

**6 500 000 Р**  
3 250 000 Р/га

[Следить за изменением цены](#)

**+7 988 560-84-69**

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**циан.ипотека**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 10,3%**

**Собственник**  
ID 15997018

[Отзыв о сайте](#)

## 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).

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):</b>	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей	
<b>ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):</b>	Не установлена	
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «22» декабря 2021 г.	
<b>ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. М.П.	(подпись)
<b>ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:</b>	«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 «СПИРОН», Москва, 2021 г., стр. 13 № 434

## 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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	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
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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.
<b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>	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.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):</b>	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА (безусловная):</b>	Не установлена
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
 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 нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 121



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП Ж 378323

Настоящий диплом выдан

**Звоздеву**  
**Михайлу Николаевичу**  
в том, что он(а) с **01 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) **Звоздева**  
**Михайла Николаевича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**  
**стоимости предприятия (бизнеса)**



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (директор) *В.И. Давыдов*

Город **Барнаул** № **2002**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Барсуков  
Максим Владимирович**

Паспорт выдан: Кировский ЮВД г. Томска  
Зарегистрирован: Томская обл., Томский р-н, д. Проглядино,  
ул. Молодецкая, д. 1, кв. 1.

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СПОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 356  
Дата выдачи: 21 июня 2011 г.

Генеральный директор  
НП СПО «Деловой союз оценщиков»  
Щецова 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.

40-010/0000, Москва 2000 г., № 13/09/011

## ДОГОВОР № 32/125-4986286

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.

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	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
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	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.
<b>ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:</b>	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.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):</b>	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА (безусловная):</b>	Не установлена
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	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>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Директор Фиднала АО «МАКС» в г. Томске  (подпись) Трофимова Л.А. М.П. «22» декабря 2021 г.	С Правилами страхования ознакомлен и согласен.  (подпись) Барсуков М.В. «22» декабря 2021 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 182705

Настоящий диплом выдан Барсукову

Михаилу 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 "Специальности

предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Барсукова

Михаила Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Обучения

специальности предприятия (бизнеса)



Государственная аттестационная комиссия

Выполн. Григорьев 2007

Директор (Аттестатор)

Диплом является государственными документом  
и профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 156

Минск - Россия, 11186