



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

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

Отчет № 5899-РЦ

Об оценке рыночной стоимости земельных участков по адресу
Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район,
ул.Владимира Кулагина

Заказчик:

ООО "УК "Простор Инвест" Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР
–фонд недвижимости»

Исполнитель:

ООО РЦ «Профocenка»

Дата оценки:

27.05.2022 г.

Дата составления отчета:

01.06.2022 г.

2022

На основании договора 5470-РЦ от 30.12.2020 г. специалисты ООО РЦ «Профоценка» провели оценку рыночной стоимости земельных участков, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости земельных участков для принятия управленческих решений.

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

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу:
Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина,
по состоянию и в ценах на 27.05.2022 г., оценивается суммой с НДС:
3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) рублей
Величина НДС: 0 рублей
Стоимость без НДС:
3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	3 226 914
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	589 146

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

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

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание

1	Основные факты и выводы	4
2	Задание на оценку.....	6
3	Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия	8
3.1	Особые допущения.....	9
4	Общая часть.....	10
4.1	Общие сведения.....	10
4.2	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
4.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база	12
4.4	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки.....	13
4.5	Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки	14
4.6	Описание процесса оценки.....	14
4.7	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	15
5	Описание объекта оценки.....	17
6	Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	19
6.1	Анализ деловой активности Российской Федерации на январь 2022 года	19
6.2	Показатели социально-экономического развития г.Казани за 2021 год.....	21
6.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	22
6.4	Анализ рынка земельных участков земель Г.Казани.....	22
7	Анализ наиболее эффективного использования	24
8	Методика оценки рыночной стоимости объекта.....	26
8.1	Оценка стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	32
9	Согласование результатов оценки	37
10	Сертификация	38
11	Список использованной литературы	40
12	Приложения	41
12.1	Документы на объект оценки.....	41
12.2	Объекты аналоги.....	51
12.3	Документы оценщика	58

1 Основные факты и выводы¹

Основание для проведения оценки:

Договор между ООО РЦ «Профоценка» (Исполнителем) и ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР –фонд недвижимости» от 30.12.20220. Задание на оценку №6/н от 30.05.2022г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета).

Объект оценки и его адрес

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина

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 1 205 кв.м., категория земель: Земли поселений, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	-	-	3 226 914	3 226 914
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: Земли поселений, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	-	-	589 146	589 146
				Итого:	3 816 060

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 27.05.2022г.:

3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) 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;

¹ 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 оценку²

Задание на оценку объектов недвижимости

1. Объект оценки, адрес объекта оценки:

№	Объект оценки
1	Земельный участок, площадь 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина

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

В состав объекта оценки входит земельный участок земель населенных пунктов.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-81944970 от 30.05.2022г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-81945221 от 30.05.2022г.

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

Имущественные права:

- право общей долевой собственности

Оцениваемые права:

- право собственности

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:

(27.05.2022 г.)

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

9. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

10. Прочие условия:

- отсутствуют.

3 Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия³

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

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

³ ФСО-3, п.8в

3.1 Особые допущения

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

4 Общая часть

4.1 Общие сведения⁴

Данные о проведении оценки и об отчете об оценке	
Дата осмотра объекта оценки	30.05.2022г.
Дата проведения оценки	27.05.2022г.
Дата составления отчета	01.06.2022г.
Номер отчета	№ 5899-РЦ
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
<ul style="list-style-type: none">• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-81944970 от 30.05.2022г.;• Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-81945221 от 30.05.2022г.	
Сведения об Оценщиках, подписавших отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Гвоздев Михаил Николаевич
Почтовый адрес оценщика	Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2
Адрес электронной почты оценщика	audit@vtomske.ru
Номер контактного телефона оценщика	8-913-803-44-77
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» от 01.02.2008 г. за № 1790
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. По направлению « Оценка недвижимости»
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, Алтайский Государственный Университет, «Оценка стоимости предприятия» № ПП378323 от 31.01.2002 г.
Стаж работы в области оценочной деятельности	22 года
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4986287 с 22.12.2022 г. по 21.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не

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

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

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

Адрес места нахождения	Юридический Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2. Адрес офиса: 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под.1 Оф.2.
Контактные данные	(3822) 51-22-03, 89134034477, 89138205507
Регистрационные данные	ИНН 7017007857 ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999г
Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. Страховой полис ЗАО «МАКС» 32/125-4986290 с 22.12.2021 г. по 21.12.2022 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
Наименование:	ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР –фонд недвижимости»
Юридический адрес:	109428, г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 8а, стр. 14, этаж 14, пом. 1, ком. 4/1, оф. 1405
Регистрационные данные:	ИНН 7707423596 ОГРН 1187746986525

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

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

При изготовлении настоящего отчета иные специалисты не привлекались.

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

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

⁶ ФСО-3, п.8д

⁷ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.86

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

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

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

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

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

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

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: Для принятия управленческих решений.

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

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 Г.Казани – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

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

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

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

4.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки⁹

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

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

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

Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

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

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества

⁹ ФЗ-135 ст.11

оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

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

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

5 Описание объекта оценки¹⁰

Земельные участки по адресу Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, категория земель: Земли поселений, вид разрешенного использования: для размещения производственных объектов.

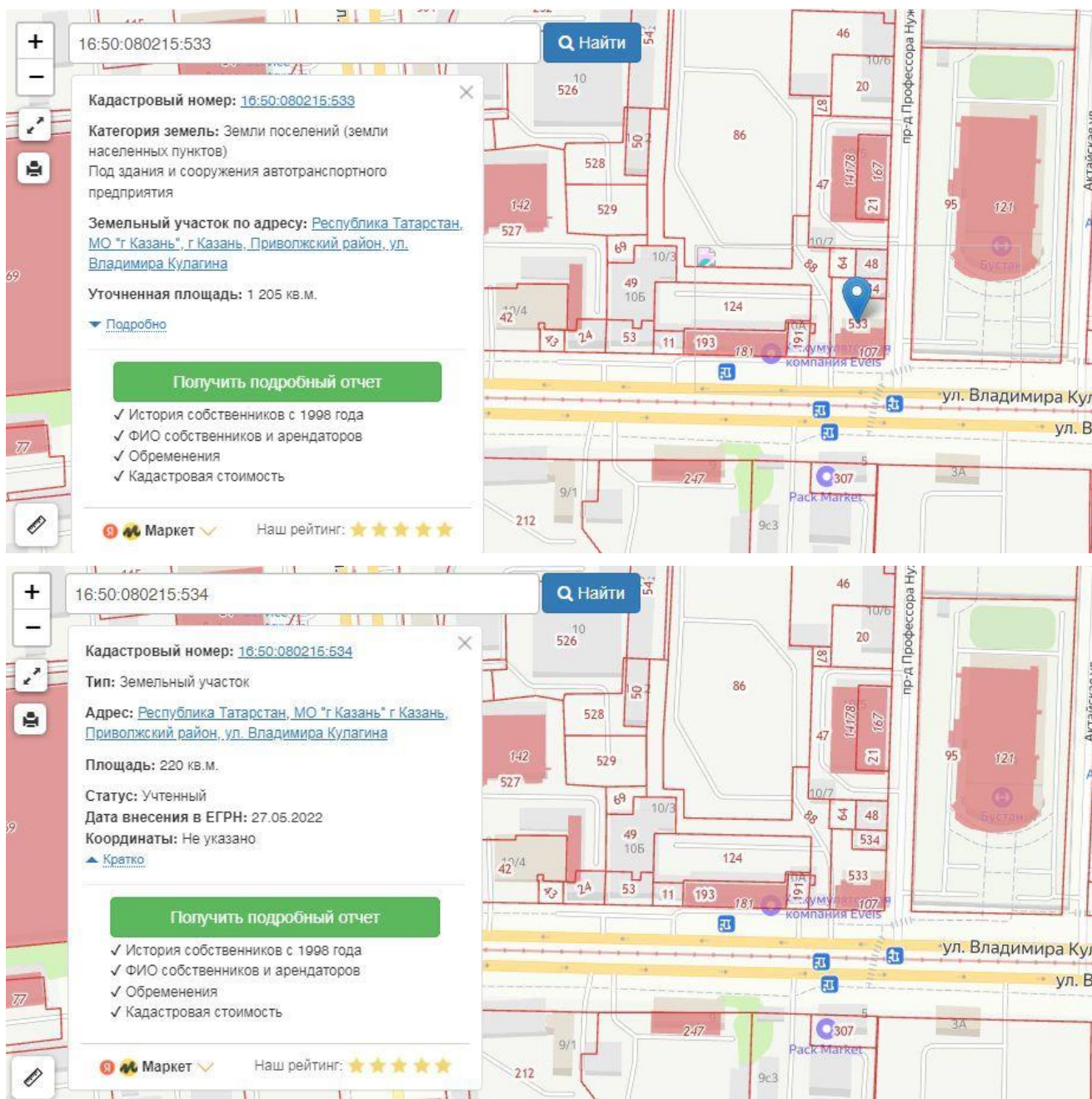


Рис.5.1.Расположение объектов оценки на кадастровой карте Росреестра

¹⁰ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

Таблица 5.1 Характеристика объектов оценки

Местоположение	Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, кад.№ 16:50:080215:533
Площадь, м2	1 205
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	16:50:080215:533
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	5 759 972,3
Назначение (разрешенное использование)	Земли поселений
Категория земель:	Размещение промышленных объектов
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Размещение объекта недвижимости
Местоположение	Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, кад.№ 16:50:080215:534
Площадь, м2	220
Вид имущественных прав	Общая долевая собственность Обременение в виде доверительного управления
Кадастровый номер	16:50:080215:534
Балансовая стоимость, руб	Нет данных
Кадастровая стоимость, руб	1 051 613,2
Назначение (разрешенное использование)	Земли поселений
Категория земель:	Размещение промышленных объектов
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Доверительное управление
Информация о текущем использовании объекта оценки	Не используется

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 январь 2022 года¹¹

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

¹¹ <https://economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).
4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).
5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.
6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г¹² (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).
7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).
8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

¹² Показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

6.2 Показатели социально-экономического развития г.Казани за 2021 год¹³

Казань – столица Республики Татарстан. Территория города 638,4 кв.км.

На 1 января 2022 года в городе проживает 1 259,173 тыс. человек или треть всего населения Республики Татарстан. (на 01.01.2021 – 1 257,341 тыс.человек).

Предприятиями г.Казани по итогам 2021 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг на 579,3 млрд.руб., в том числе крупными и средними предприятиями 476,8 млрд.руб., или 131,8% к уровню 2020 года.

Индекс промышленного производства составил 108,4%.

59,7% от общего объема промышленного производства города приходится на четыре вида деятельности: производство химических веществ и химических продуктов – 29,0%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 16,6 %, производство резиновых и пластмассовых изделий – 7,5%, производство прочих транспортных средств и оборудования – 6,6%.

Состояние инвестиционного климата является одним из важнейших показателей общеэкономической ситуации и перспектив развития города Казани. Казань обладает благоприятным инвестиционным климатом, что в частности, находит отражение в позитивной динамике инвестиций.

Общий объем инвестиций по итогам 2021 года составил 215,5 млрд.рублей, в том числе крупными и средними предприятиями - 149,7 млрд.рублей, или 104,2% к уровню 2020 года.

В городе создана эффективная система поддержки развития инновационной инфраструктуры, включающая в себя сеть технопарков и технополисов, бизнес-инкубаторов, инвестиционно-венчурное финансирование, систему поддержки новых инновационных компаний на этапе старта, объединения промышленников и предпринимателей, консалтинговые, лизинговые компании.

На территории г.Казани функционирует 29 субъектов инновационно-инвестиционной инфраструктуры: технопарки, технополисы, индустриальные парки, бизнес-инкубаторы.

Новая форма расширения инновационной инфраструктуры - создание промышленных парков и площадок муниципального уровня, формирующихся, в том числе, с учетом отраслевой специализации.

Наличие в г.Казани специализированных инвестиционных площадок, структурированных по кластерному типу определяет отраслевую специализацию на рынках инновационных товаров и услуг и способствует повышению бизнес привлекательности города.

По итогам 2021 года крупными и средними предприятиями города выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 48,8 млрд.руб., или 118,8% к соответствующему уровню 2020 года.

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных средств введено 1253,5 тыс. кв.м общей площади жилья или 141,7% к соответствующему уровню 2020 года.

¹³ <https://kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitety/komitety-ekonomicheskogo-razvitiya/pokazateli-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-g-kazani/>

Оборот розничной торговли по итогам 2021 года составил 629,1 млрд.рублей, или 107,9% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года, в том числе по крупным и средним организациям и предприятиям города - 282,9 млрд.руб., или 113,2% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

В сфере общественного питания оборот по итогам 2021 года составил 27,8 млрд.рублей, или 124,3% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года, в том числе по крупным и средним организациям и предприятиям города - 13,2 млрд.руб., что на 29,2% в сопоставимых ценах выше показателя аналогичного периода 2020 года.

По итогам 2021 года крупными и средними организациями и предприятиями города оказано платных услуг населению г.Казани на 88,6 млрд. руб., что с учетом индекса потребительских цен на услуги, составило 108,9% к уровню соответствующего периода 2020 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги составил 107 %.

По итогам 2021 года среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях составила 57 581,4 руб., темп роста 113,3%.

На 01.01.2022 сумма задолженности по заработной плате на предприятиях составила 47,6 млн. руб. перед 405 работниками. С начала года задолженность уменьшилась на 1,8 млн. рублей.

Денежные доходы на душу населения в среднем за месяц по итогам 2021 года составили 53 059,2 рублей, или 115,1% к соответствующему периоду 2020 года.

Уровень безработицы на 1 января 2022 года - 0,73%, численность официально зарегистрированных безработных составила 4 671 человек.

6.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки в настоящем Отчете являются Земельные участки по адресу Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, категория земель: Земли поселений, вид разрешенного использования: размещение промышленных объектов.

Предварительный анализ рынка земельных участков Г.Казани позволяет отнести оцениваемый объект к сегменту рынка земельных участков земель населенных пунктов, анализ которого приведен ниже.

6.4 Анализ рынка земельных участков земель Г.Казани

Предложение, спрос

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

Коммерческие условия

Оценщик проанализировал цены предложений по продаже земельных участков земель населенных пунктов Г.Казани площадью от 3 до 50 соток, где расположены Объекты оценки.

Цены за 1 сотку находится в широком диапазоне от 150 000 руб. до 1 000 000 руб., НДС не облагается, в зависимости от местоположения, площади земельного участка и т.п.

Таким образом, средняя цена предложения на рынке земельных участков земель населенных пунктов в г.Казани – около 250 000 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 отличные наименования методов).

В нижеследующей таблице перечислены методы оценки земельных участков согласно Методическим рекомендациям¹⁴.

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:

¹⁴ 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 Г.Казани.

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.

Поскольку оцениваемые объекты расположены в одном месте и примыкают друг к другу, оценщиком принято решение при расчете стоимости данных земельных участков определить стоимость земельного участка, как единого с общей площадью, и далее распределить стоимость единого земельного участка между оцениваемыми земельными участками пропорционально кадастровой стоимости.

Выбор объектов-аналогов

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

Объем доступной базы предложений по земельным участкам от 10 до 50 соток за 2022 год в г.Казани по данным электронных баз данных составляет более 50 предложений.

В ходе проведения оценки, был проанализирован рынок земельных участков на предмет наличия идентичных аналогов с объектом оценки, и Оценщику удалось подобрать три 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

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/270300262/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/232489238/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/236797367/
Контакты	89050240236	89053757888	89587064287
Стоимость, руб	15 000 000	1 550 000	14 000 000
Площадь, м2	8 300	400	5 000
Местоположение - Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 26Б	Татарстан респ., Лаишевский район, Травкино деревня, ул. Березовая	Татарстан респ., Лаишевский район, Столбище село
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Обременение - нет	нет	нет	нет
Объект оценки	1	2	3
1 425	8 300	400	5 000
Стоимость 1 кв.м.	1 807,23	3 875,00	2 800,00
Вид права - собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид права	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1 807,23	3 875,00	2 800,00
Условия продажи	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия продажи	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1 608,43	3 448,75	2 492,00
27.05.2022	Май 2022	Сентябрь 2021	Май 2022
Корректировка на дату предложения/сделки	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1 608,43	3 448,75	2 492,00
Местоположение - Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	Татарстан респ., Казань, р-н Московский,	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Труд СДТ	Татарстан респ., Лаишевский район, Столбище село

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Северо-Западная ул., 26Б		
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1 608,43	3 448,75	2 492,00
Категория земель (вид разрешенного использования) - земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на назначение	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	1 608,43	3 448,75	2 492,00
Площадь, м2 - 1 425	8 300	400	5 000
Корректировка на площадь	34,9%	-19,4%	23,8%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой	2 170,19	2 778,84	3 084,78
Вес аналога	0,33	0,33	0,33
2 677,94	723,40	926,28	1 028,26
Рыночная стоимость, руб	3 816 060		

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

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt¹⁵.

Таблица 8.2.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

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

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на площадь

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

$$C = b * S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных¹⁶

Таблица 8.2.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,22	$K s = (So/Sa)^{-0,22}$
поселения до 50 тыс. человек	0,539	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2757-na-masshtab-razmer-obshchuyuploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-04-2022-goda>

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Таким образом, рыночная стоимость единого земельного участка по состоянию на 27.05.2022г. составляет 3 816 060 рублей.

Распределение стоимости земельных участков

Величина стоимости земельных участков, входящих в состав «единого» земельного участка, рассчитывалась из принципа прямопропорционального соотношения между кадастровой стоимостью объекта капитального строительства и кадастровой стоимостью земельного участка.

Таблица 8.4. Расчет стоимости земельных участков

№	Объект оценки	Кадастровая стоимость, руб	Доля в кадастровой стоимости	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	5 759 972,3	0,85	3 226 914
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	1 051 613,2	0,15	589 146
	Итого:	6 811 585,5	1,00	3 816 060

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 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	-	-	3 226 914	3 226 914
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	-	-	589 146	589 146
				Итого:	3 816 060

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 27.05.2022г.:

3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) рублей

10 Сертификация

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельных участков, расположенных по адресу:
 Республика Татарстан, Г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина,
 по состоянию и в ценах на 27.05.2022 г., оценивается суммой с НДС:
 3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) рублей
 Величина НДС: 0 рублей
 Стоимость без НДС:
 3 816 060 (три миллиона восемьсот шестнадцать тысяч шестьдесят) рублей

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
1	Земельный участок, площадь 1 205 кв.м., категория земель: земли поселений, виды разрешенного использования: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, кадастровый номер 16:50:080215:533, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	3 226 914
2	Земельный участок, площадь 220 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:50:080215:534, адрес: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина	589 146

Оценщик

Генеральный директор



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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2022, поступившего на рассмотрение 30.05.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81944970			
Кадастровый номер:		16:50:080215:533	
Земельный участок			
Номер кадастрового квартала:	16:50:080215		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина		
Площадь, м2:	1205 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	5759972.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:080215:107		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения автомобильного предприятия		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Зина Виктория Юрьевна		



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
КУЛАНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
с КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Уполномоченный должностной
лицо с полномочиями
Сертификат: 99160725103054400660
Владимир Ефремов
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 31.05.2022

Уполномоченный должностной
лицо с полномочиями
КУЛАНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
М.П. М.П. *М.П.*


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

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022; № КУЗН-001/2022-81944970			
Кладовый номер: 16:50:080215:533			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-Фонд недвижимости"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16:50:080215:533-16/203/2022-1 27.05.2022 13:56:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2022 13:56:08
	номер государственной регистрации:		16:50:080215:533-16/203/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.03.2021 23.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-Фонд недвижимости", ИНН: 1435126890
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-Фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт", № 1423-94156702-4, выдан 21.07.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-Фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт", выдан 06.05.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-Фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт", № 1423-94156702-1, выдан 18.06.2009
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-Фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт", № 05052009, выдан 05.05.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ № 1435126890	
Субъект Российской Федерации: Республика Татарстан	
Уполномоченный сотрудник: М.П. М.П.	
ВРЕМЯ	10:00
ДАТА	31.05.2022

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81944970			
Кадастровый номер: 16:50:080215:533			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", выдан 09.11.2012	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт", № 1423-94156702-2, выдан 26.01.2010	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	Изменения в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Анкор-фонд недвижимости", № 1423-94156702-5, выдан 11.12.2012	
7	Сведения о взыскании в отношении зрелой истребованной права;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", № 1427-94156620-4, выдан 11.12.2012	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № А-НФ-640, выдан 18.01.2021	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правовременная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношения объекта недвижимости;	данные отсутствуют	
		отсутствуют	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН КУЛЫГРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АРТ	
Уполномоченный подписью		с. Казань, ул. Кулагина, д.1	
[Redacted Signature]		Уполномоченный сотрудник	
[Redacted Signature]		Кулагинский отдел ГБУ МФЦ АРТ	
Сертификат: 89247521652444155711017044620650		ВРЕМЯ 10:00	
Выдана: Республика Татарстан		ДАТА 31.05.2022	
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022		М.П. [Redacted]	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2:	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81944970			
Кадастровый номер: 16:50:080215:533			
П	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и/или земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 6012330390001181181311301
Сертификат: 9902797133744011811813118176546520066 Владелец: Росреестр Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

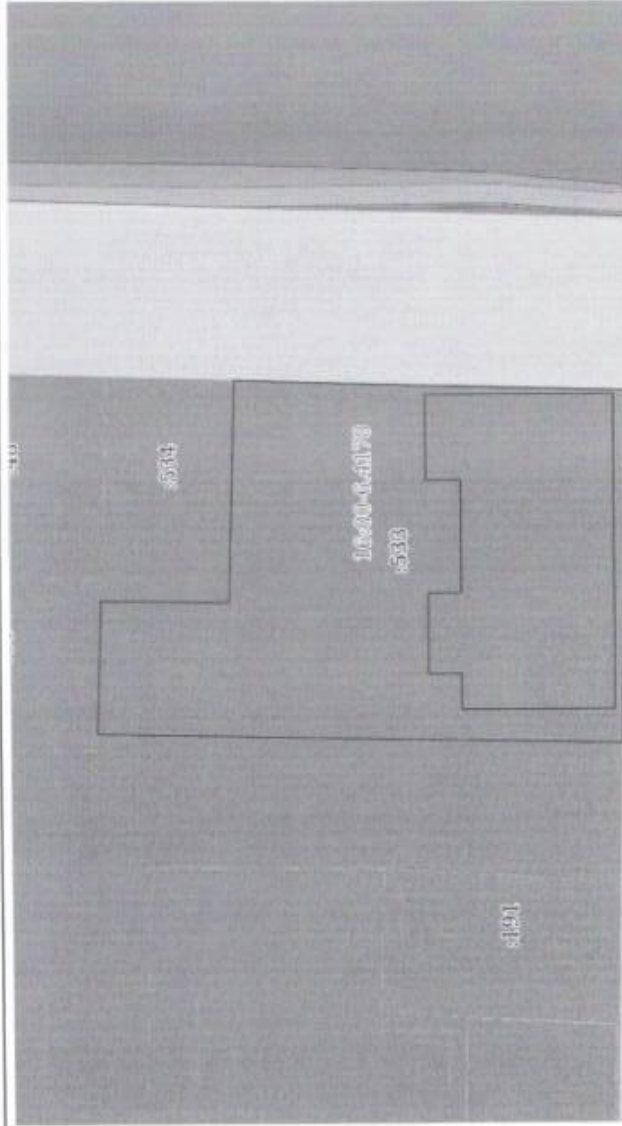
ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
КУЛГАРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕРТ
г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛГАРИ, Д.1

Уполномоченный специалист ДННБ
КУЗНЕЦОВА Ирина БОРИСОВНА
ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 31.05.2022 М.П. *[Signature]*

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 5	
30.05.2022г., № КУВН-001/2022-81944970	
Кадастровый номер: 16:50/080215:533	

План (чертеж, схема) земельного участка



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕИРН
 КУЛАГМСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ В РТ
 С. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д.1

Масштаб 1:500	Дополнительное обозначение
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сторожилов, Игорь Владимирович	
Выдана в Ростове-на-Дону	
Действительна с 23.05.2021 по 23.05.2022	
Уполномоченный сотрудник	М.П.
Кулагин Иван Иванович	31.05.2022
Время 10:00	Дата



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2022, поступившего на рассмотрение 30.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1			
Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 5
Вид объекта недвижимости			
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81945221		Всего листов раздела 1: 3	
Кадастровый номер: 16:50:080215:534			
Номер кадастрового квартала:	16:50:080215		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, МО "г.Казань", Приволжский район, ул. Владимира Кулагина		
Площадь, м2:	220 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб:	1051613.2		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Занка Вячеслав Юрьевич		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
сертификат: 997679721357444660466
Выданы: Подпись
Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2022

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
 КУЛАГинский ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
 г. Казань, ул. Кулагина, д.1

Уполномоченная сотрудник
 Кулагинский район, Формозов

ВРЕМЯ 10:00
 ДАТА 31.05.2022

М.П. Кулагинский район

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г. № КУВН-001/2022-81945221		
Кадастровый номер: 16:50:080215:534		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2.	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:080215:534-16/203/2022-1 27.05.2022 13:56:08
4.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.05.2022 13:56:08
	номер государственной регистрации:		16:50:080215:534-16/203/2022-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.03.2021 25.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", ИНН: 1435126890
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт", № 1423-94156702-4, выдан 21.07.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт", выдан 06.05.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт", № 1423-94156702-1, выдан 18.06.2009
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт", № 05052009, выдан 05.05.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 628213100101100003410000

Сертификат: 992679272074644
 Владелец: Росстандарт
 Действителен с 22.03.2021 по 23.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
 КУЛГАНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
 г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, д.1

Уполномоченный сотрудник
 Кулагина Владимир Владимирович

ВРЕМЯ 10:00
 ДАТА 31.05.2022 М.П. Кулагина

Земельный участок		Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 2, раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
30.05.2022г. № КУВИ-001/2022-81945221		
Кадастровый номер: 16:50:080215:534		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-Фонд недвижимости", выдан 09.11.2012	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-Фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горizont", № 1423-94156702-2, выдан 26.01.2010	
Заявленные в судебном порядке права требования;	Изменения в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Анкор-Фонд недвижимости", № 1423-94156702-5, выдан 11.12.2012	
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-Фонд недвижимости", № 1427-94156620-4, выдан 11.12.2012	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № А-НФ-640, выдан 18.01.2021	
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
Права/признавания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	
отсутствуют		
ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН КУПИЛЬСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ С. Казань, ул. Кулагина, д.1		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Уполномоченный сотрудник Кулагина Юлия Фёдоровна		
Сертификат: 8976757107-444161527110716460260 Подпись: Рубенев Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		
ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 31.05.2022 М.П. <i>[подпись]</i>		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2:	Всего листов разделов: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.05.2022г., № КУВН-001/2022-81945221			
Кадастровый номер:		16:50:080215:534	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют		

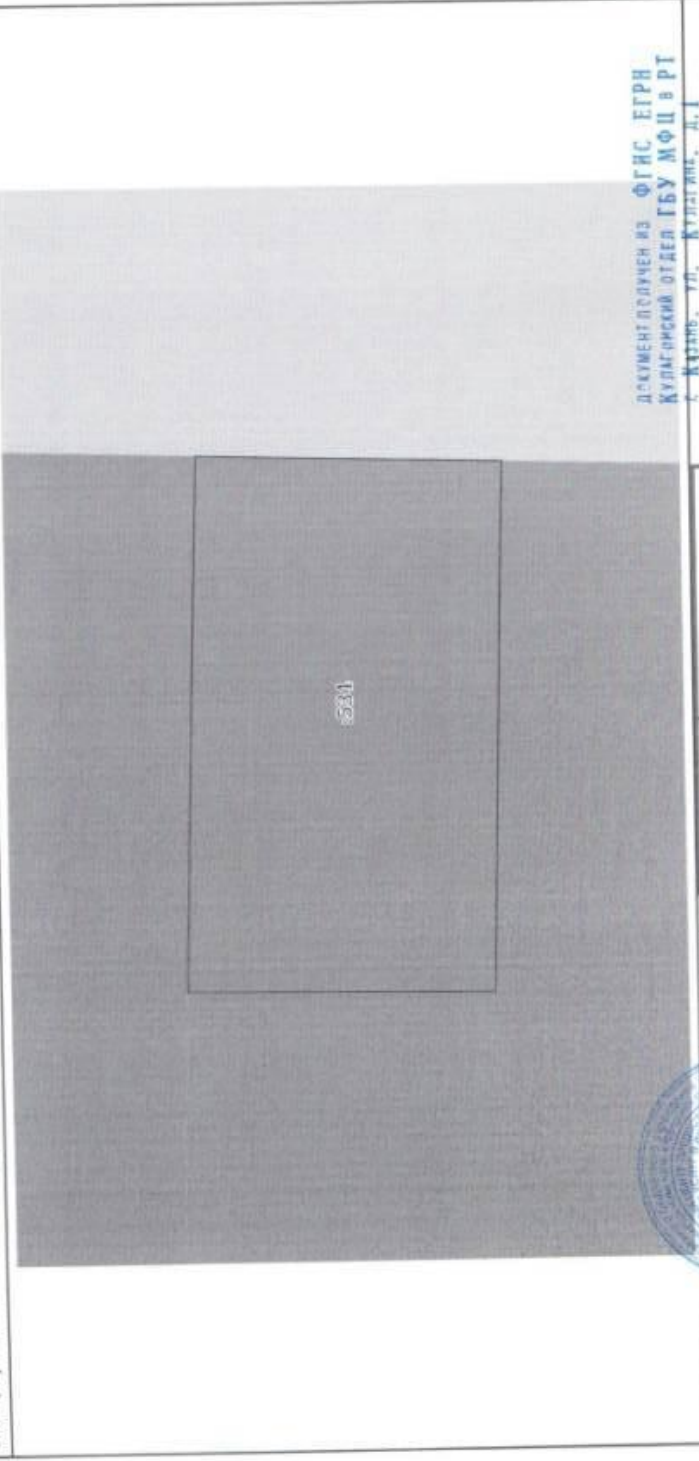


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
[Redacted Signature]	
Сертификат: 997675710574406165138178178344262606 Выданы: Регрестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
[Redacted Name]	
ВРЕМЯ	10:00
ДАТА	31.05.2022
[Signature]	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
КУДАГОРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АРТ
с. Казань, ул. Кулагина, д.1

УДОЛНОВЕЛИИМ СОТРУДНИК
КУДАГОРСКОГО ОТДЕЛА ГБУ МФЦ АРТ

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 5	
30.05.2022г. № КУВЫ4-001/2022-81945221	
Кадастровый номер: 16:50-080215:534	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН КУДАРСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ г. Казань, ул. Кулагина, д.1	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:
	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [Redacted Signature]
	Сертификат: 89267571657-МФЦ Место: Республика Татарстан Адрес: Казань г. 23.03.2021 № 23.06.2022
	Уполномоченная организация КУЗНЕЦОВИЧЕВЫЕ ФИЛИППОВЫ И ПН
	ВРЕМЯ 10:00 М.П. [Signature] ДАТА 31.05.2022

12.2 Объекты аналогии

Участок, 83 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Северо-Западная ул., 26Б



83.0 сот. **Земля промышленного назначения**

Площадь Статус земли

Продаётся эксклюзивный участок правильной формы площадью 83 сотки под строительство промышленных и производственных зданий и сооружений в Московском районе по адресу ул Северо-Западная.

Категория и виды разрешенного использования:

- * Земли населенных пунктов
 - * Для размещения промышленных объектов
 - * производственные и промышленные предприятия II, III, IV классов опасности
- Земля под строительство промышленных и производственных зданий и сооружений.

Объекты подъездные пути с асфальтированным покрытием.
я развязка.

[Отзыв о сайте](#)

Только на Циан

15 000 000 ₽

+7 905 024-02-36



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Ключ

Документы проверены



РМЕЛТОР

Тарана Зайнулина

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 11,3%

Съезд с трассы м7.

Свежее ГПЗУ заказано.

1 взрослый собственник, все документы
Звоните, всё покажем и расскажем!

Номер объекта: #1/666935/10756

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 905 024-02-36



СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать
квартиру

[Оставить заявку](#)



Общая информация

Электричество

Газ

Водоснабжение

Статус участка

Земля промышленного назначения

Площадь участка

83 сот.



[Отзыв о сайте](#)

Участок, 4 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Труд СДТ

Проспект Победы - 6 мин. на транспорте Дубравная - 5 мин. на транспорте



4.0 сот. Дачное некоммерческое партнерство

Площадь Статус земли

Продается участок 3.5 сотки.

Это прекрасный вариант, если вы мечтаете жить в своем доме, но не хотите уезжать из города, участок находится не просто в черте города, он находится рядом с развязкой Оренбургский тракт - Фермское шоссе. Просто посмотрите на карте, где я отметил. Это не только отличное приобретение, но и замечательный вариант на перспективу, хорошее вложение денег, участки в этом месте растут в цене! Если спускаться от ркб, по "лысой" горе, через дорогу от нашего ст "Труд", стоимость сотки уже 1.000.000! Реальному покупателю, разумный торг! Звонить и спрашивать, последнюю цену не нужно, лучше предлагайте сами. С продажей не тороплюсь, только если по цене максимально близкой к ценнику, могу и сам подождать год-другой когда цена участка вырастет.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 905 375-78-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Отзыв о сайте



Только на Циан

1 550 000 ₽

+7 905 375-78-88

ID 15433590



Один запрос в 8 банков



VTB



Росбанк



ПСБ



Газпромбанк



Совкомбанк



Райффайзен



Россельхозб.



Альфабанк

[Подать заявку онлайн](#)

[Узнать подробнее](#)

[↑ Экспорт](#)

[🖨 Печать](#)

[⚠ Пожаловаться](#)

Хотите продать недвижимость?

Разместите объявление на Циан

[Разместить](#)



[😊 Отзыв о сайте](#)



ЖК «Южный парк»

Реклама

1-к. квартиры с ремонтом за 5,2 млн руб. Детский сад и школа во дворе. Ипотека 0,1% на весь срок+скидка 8%.

+7 (843) 207-25-65

Казань, с. Усады, ул. Сиреневая

Скидка 8% действует до 30.06.2022, подробности на сайте zuvastroit.ru/promo/detail/68. Субсидированная ставка 0,1% от ПАО «ВТБ», лиц. №1000 от 08.07.2015. ПВ - от 15%, макс.

Подробнее

циан



Участок, 50 сот.

Татарстан респ., Лайшевский район, Столбище село

50.0 сот. Земля промышленного назначения

Площадь

Статус земли

14 000 000 ₽

ID
11210277



Продам базу промназначение с твёрдым покрытием и с помещением 120м2 . Эл-во 150квт. С арендаторами.
Торг.

Показать информацию

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку



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).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: ООО РЦ «Профоценка» Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске к/сч 30101810800000000758, БИК 046902758	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком	
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей	
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «22» декабря 2021 г.	
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. М.П.	(подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«22» декабря 2021 г.	



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

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

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

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

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 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН» Москва, 502117, бл. 13 № 431

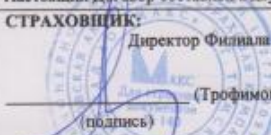

ДОГОВОР № 32/125-4986287

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

«22» декабря 2021 г.

г. Томск

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

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 378323

Настоящий диплом выдан

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

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

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)



Гвоздева № **2002**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **121**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Барсуков
Максим Владимирович**

Паспорт выдан: Кировский ЮВЛ г. Томска
Зарегистрирован: Томская обл., Томский р-н, д. Прогляниково,
ул. Молодежная, д. 1, кв. 1.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 356
Дата выдачи: 21 июня 2011 г.

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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019540-2 « 20 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Барсукову Максиму Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 20 21 г. № 200

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СТАР» ММММ 2007 г. № 13/04-077

ДОГОВОР № 32/125-4986286

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Томск

«22» декабря 2021 г.

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

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 182705

Настоящий диплом выдан Барсукову
Маскиму Владимировичу

в том, что он(а) с 01 октября 2006 г. по 30 июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Минском государственном

университете

по программе "Выска стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Барсукова

Маскима Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятий (бизнеса)

Город Казань 2007
Председатель государственной
аттестационной комиссии
А.А. Смирнов (директор)



МФР - РТ/Казань, П/МК

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 156