

Отчет № 01-01/19

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.

2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.

3. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200.

4. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.

ПО СОСТОЯНИЮ НА 18.01.2019 года

ЗАКАЗЧИК:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	4
1.4. Задание на оценку.....	5
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике.....	9
1.6. Используемые стандарты оценки.....	10
1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата	10
1.8. Последовательность проведения оценки.....	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки	12
2.2. Краткая характеристика объекта оценки.....	12
2.3. Имущественные права на объект оценки	13
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки	13
2.5. Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)	13
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки.....	14
2.7. Износ и устаревания объекта оценки.....	15
Расчет величины физического износа	16
Расчет величины функционального устаревания	16
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	16
Расчет совокупного износа.....	16
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки	17
2.9. Описание местоположения объектов оценки	17
2.9.1. Общие положения.....	17
2.9.2. Описание региона – Рязанская область	19
2.9.3. Описание района – Захаровский муниципальный район.....	21
2.10. Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области	22
2.10.1. Общие положения. Объем анализа	22
2.10.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ..	22
2.10.3. Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....	23
2.10.4. Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков.....	26
2.10.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	26
2.10.6. Выводы	32
2.11. Анализ достаточности и достоверности информации	33
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35

4.1.	Общие положения	35
4.2.	Затратный подход.....	35
4.3.	Доходный подход	36
4.4.	Сравнительный подход.....	37
4.5.	Выводы:	38
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	39
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	39
5.2.	Выбор аналогов земельных участков 1 и 2	42
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	43
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	45
5.5.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков	46
5.6.	Выбор аналогов земельных участков 3 и 4	46
5.7.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	48
5.8.	Обоснование внесенных корректировок	50
5.9.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков	50
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	52
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	53
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54
П.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54
П.2.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	55
П.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.	59
П.4.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	67
П.5.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....	82

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.

2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.

3. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200.

4. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №120 от 16.01.2019 года к вышеуказанному договору.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 120 от 16.01.2019 г.

Период проведения оценки: с 16.01.2019 по 18.01.2019.

Дата оценки: 18.01.2019 года.

Дата составления Отчета: 18.01.2019 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Сравнительный подход к оценке – 5 294 980 рублей.

Затратный подход – обоснованный отказ.

Доходный подход – обоснованный отказ.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 18.01.2019 года составляет округленно:

5 294 980,00

(Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи девятьсот восемьдесят) рублей.

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ 120 от 16 января 2019 года
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке
имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

1. Объект оценки:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200.
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.

2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

5. Дата оценки

18 января 2019 года.

6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 1 экземпляр – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Реквизиты и подписи Сторон

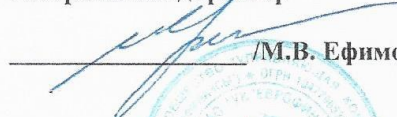
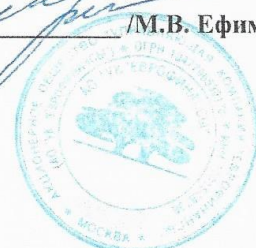
УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Место нахождения:
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,
д. 52, с. 4.
ИНН 7701548736, КПП 770501001
р/с 40701810000250008399
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва
к/с 30101810245250000162,
БИК 044525162

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»
Место нахождения:
123098, г. Москва,
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.
ИНН 7734227424, КПП 773401001
р/с 40702810622000020303
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Генеральный директор


/М.В. Ефимов/


Генеральный директор


/Е.Ю. Гладкая/


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО).

При выполнении настоящей оценки используются Федеральные стандарты оценки (ФСО), как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
2. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились, состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «Справедливая стоимость» - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако, цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.8. Последовательность проведения оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы и информация на каждый из объектов оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации прав.
2. Письмо о подтверждении прав собственности на дату проведения оценки.
3. Кадастровый паспорт.
4. Справка о балансовой стоимости.
5. Фотографии объектов оценки

Электронные копии (отсканированные) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

Кроме того, дополнительная информация об объектах оценки была получена нами в телефонном интервью с Заказчиком объектов оценки.

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.

2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.

3. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200.

4. Земельный участок, категория земель: земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.

Далее по тексту документа будут применяться названия: Участок 1, Участок 2, Участок 3, Участок 4.

Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки

Источник: данные заказчика

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
1	Участок 1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	62:02:0020725:241	62-МД №887146 от 29.09.2014 г.

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
2	Участок 2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	62:02:0020725:240	62-МД №887147 от 29.09.2014 г.
	Участок 3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	62:02:0020725:200	62-МД №886991 27.08.2014г.
	Участок 4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	62:02:0020725:206	62-МД №886992 27.08.2014г.

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: Право собственности (общая долевая собственность участников закрытого паевого инвестиционного фонда).

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Обременения: доверительное управление (управляющая компания ЗПИФ).

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оценка выполняется в предположении отсутствия обременений.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)

Объекты оценки участки 1 и 2 с кадастровыми номерами 62:02:0020725:241, 62:02:0020725:240 представляют собой незастроенные участки сельскохозяйственного назначения.

Объекты оценки участки 3 и 4 с кадастровыми номерами 62:02:0020725:200, 62:02:0020725:206 представляют собой искусственные водоемы (пруды) расположенные в пределах границ оцениваемых земельных участков. Зеркало воды занимает практически всю площадь земельных участков (разница не существенна). Подробные характеристики приведены ниже.

Таблица 2. Характеристики земельных участков и улучшений.

Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Адрес	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.
Удаленность от областного центра, км (зона)	от 50 до 100 км	от 50 до 100 км	от 50 до 100 км	от 50 до 100 км
Кадастровый номер	62:02:0020725:241	62:02:0020725:240	62:02:0020725:200	62:02:0020725:206
Площадь, кв.м	307 000,00	35 000,00	114 000,00	95 000,00
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Свидетельство о государственной регистрации	62-МД №887146 от 29.09.2014 г.	62-МД №887147 от 29.09.2014 г.	62-МД №886991 27.08.2014г..	62-МД №886992 27.08.2014г..
Форма участка	сложная	треугольная	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Благоустройство	расчищен	расчищен	всю площадь участка занимает искусственный водоем (пруд) глубиной 1,2 м, оборудована водосбросная яма 30*40 м глубиной 2 м и устройство водослива (труба 3т, деревянная заслонка)	всю площадь участка занимает искусственный водоем (пруд) глубиной 1,2 м, оборудована водосбросная яма 30*40 м глубиной 2 м и устройство водослива (труба 3т, деревянная заслонка)

Источник: данные заказчика

Кадастровая стоимость уточнена по данным Росреестра (публичная кадастровая карта – см. рис. 1, 2, 3, 4).

Иные улучшения (кроме устройств слива с водозаборными ямами) отсутствуют.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии документов, представленных Заказчиком, фотографии объектов оценки).

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Описание технического состояния улучшений приведено ниже.

Таблица 3. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

№ п/п	Наименование	Состояние улучшений	Текущее использование	Перспективы использования
1	Участок 1	отсутствуют	с/х производство (корма)	без ограничений
2	Участок 2	отсутствуют	с/х производство (корма)	без ограничений
3	Участок 3	хорошее	не используется, планируется под рыбоводство	без ограничений
4	Участок 4	хорошее	не используется, планируется под рыбоводство	без ограничений

Источник: данные Заказчика, суждения оценщика

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где:	AD	–	накопленный износ, %;
	B	–	физический износ, %;
	FO	–	функциональное устаревание, %;
	EO	–	внешнее устаревание, %.

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустраимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустраимым.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустраимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустраимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта.

Экономическое и функциональное устаревания не выявлены.

Расчет величины физического износа

К земельным участкам понятие физического износа неприменимо.

Мы рассчитываем физический износ гидротехнических сооружений улучшений (прудов) на участке 3, участке 4.

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась методом срока службы. Расчет приведен ниже (см. Таблица 4. Расчет совокупного износа устройств слива и рыбоуловителей.)

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате объектом каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта.

Внешнее устаревание не выявлено.

Расчет совокупного износа

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right).$$

Поскольку функциональное и внешнее устаревание отсутствуют, совокупный износ равен физическому износу.

Таблица 4. Расчет совокупного износа устройств слива и рыбоуловителей

Показатели	Участок 3	Участок 4	Источник
Дата ввода	Декабрь 2009	Декабрь 2009	данные заказчика
Дата оценки	Январь 2019	Январь 2019	расчет
Срок службы, лет	10,1	10,1	расчет
Норматив амортизационных отчислений для нормальных условий эксплуатации	1,70%	1,70%	Единые нормы амортизационных отчислений, дамбы нагульных прудов без креплений, код ЕНАО 20156, http://zakon.kuban.ru/private4/1072/2.txt
Нормативный срок службы, лет	60	60	расчет, округление
Физический износ, коэффициент	14,3%	14,3%	расчет
Функциональный износ, коэффициент	не выявлен	не выявлен	суждение оценщика
Экономическое устаревание, коэффициент	не выявлено	не выявлено	суждение оценщика
Совокупный износ, коэффициент	14,3%	14,3%	равен физическому

Источник: расчет оценщика

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Приложении 4. (см справку Заказчика о балансовой стоимости).

2.9. Описание местоположения объектов оценки

2.9.1. Общие положения

Объекты оценки расположены в Рязанской области, Захаровском районе, рядом с деревней Воронка.

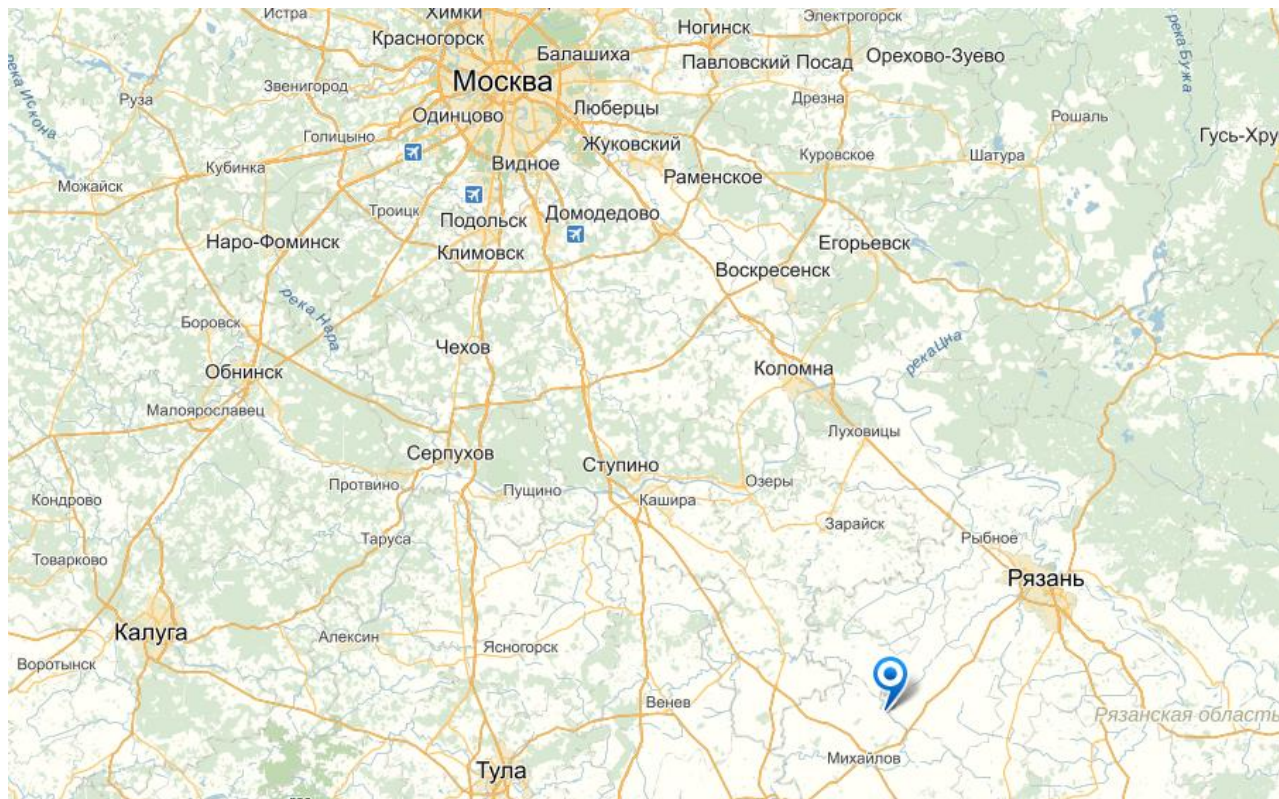
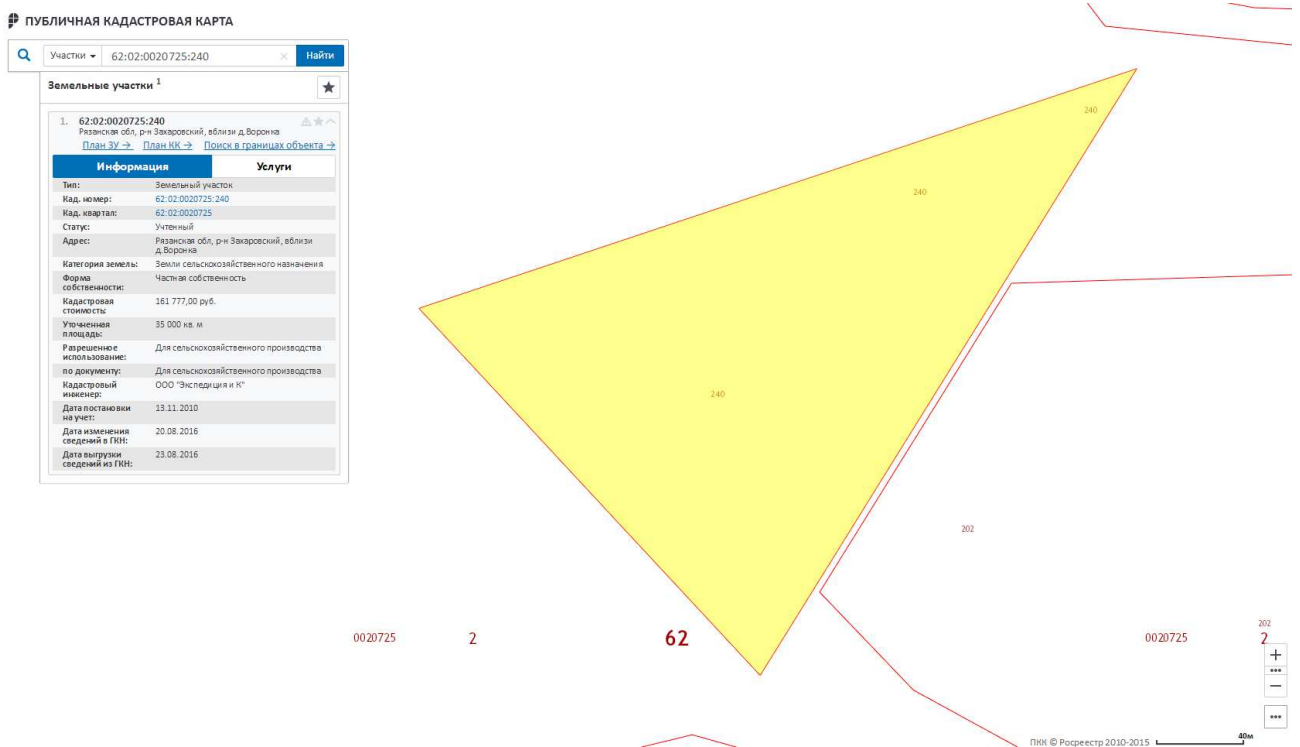
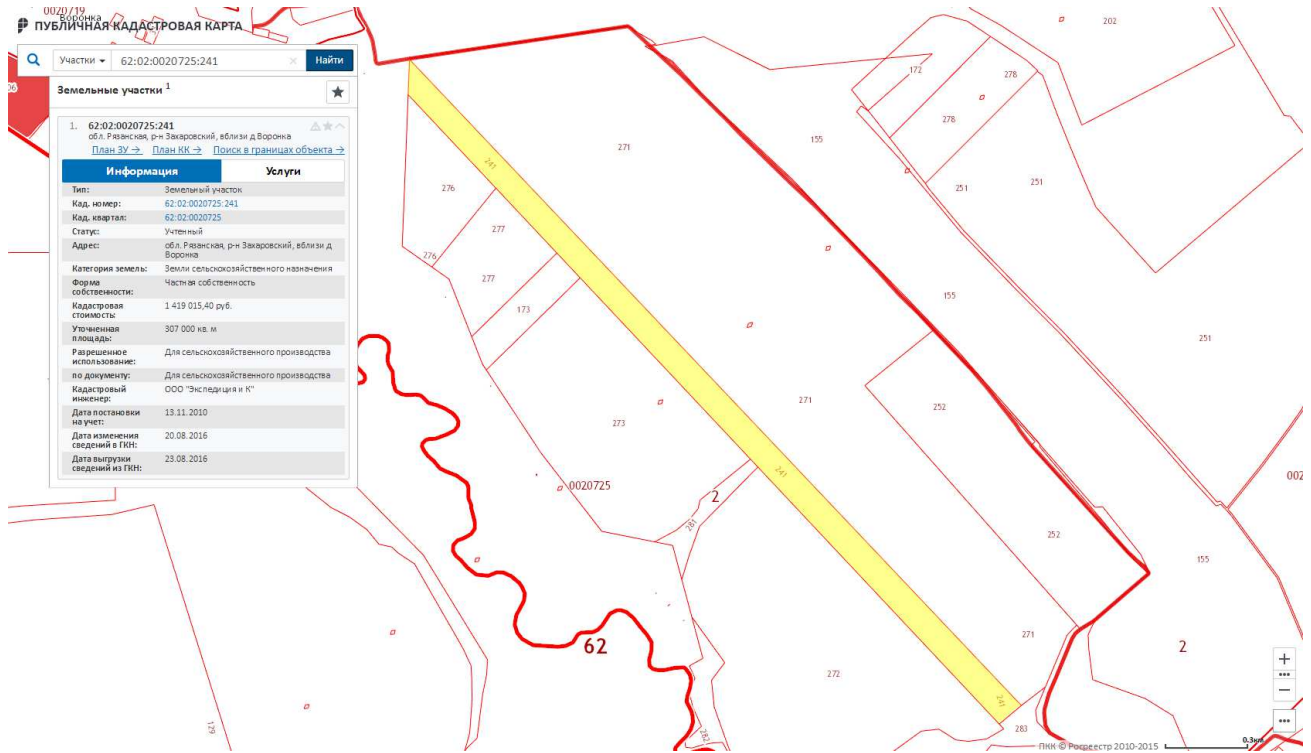


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



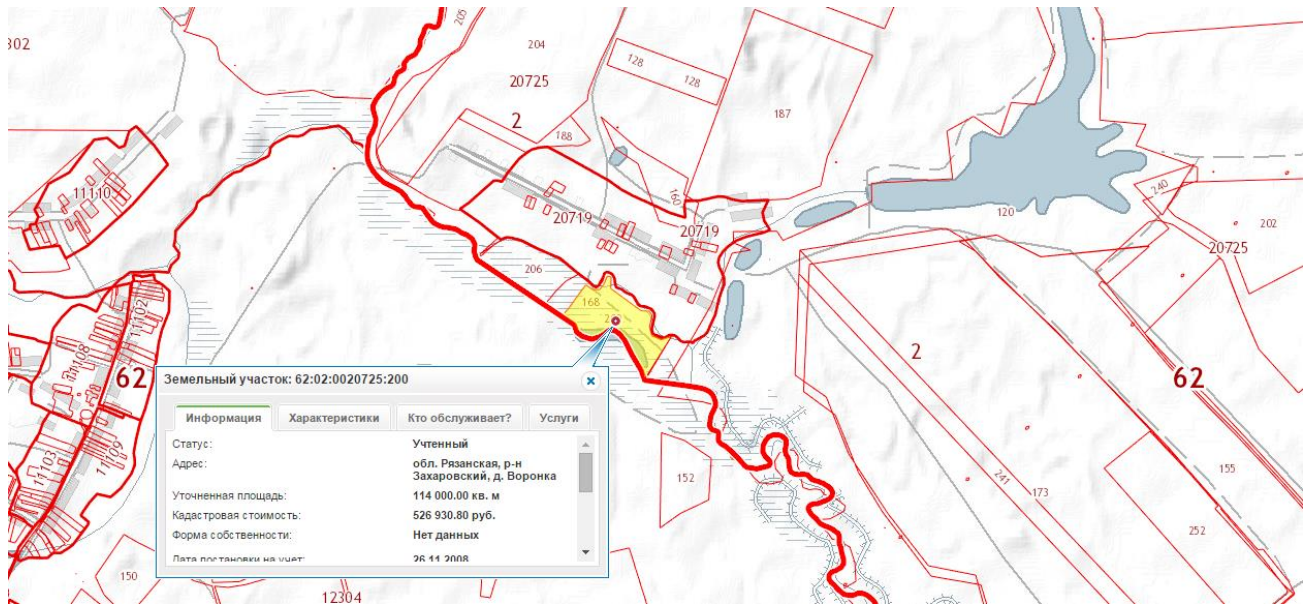


Рис.2. План расположения участка 3.

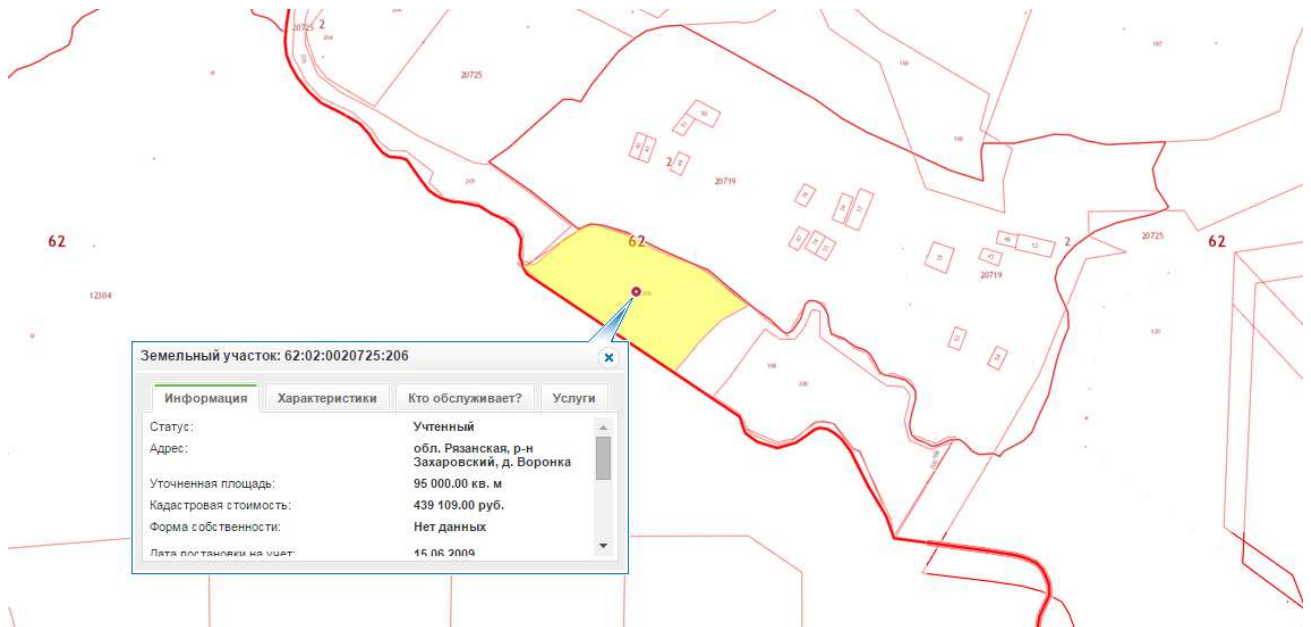


Рис.3. План расположения участка 4.

2.9.2. Описание региона – Рязанская область

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск



Дата образования области – 26 сентября 1937 г. Центр – г. Рязань, основан в 1095 г. Расстояние от Москвы до Рязани 196 км. Область входит в Центральный Федеральный округ Российской Федерации.

Географическое положение. Рязанская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит: на юге – с Тамбовской, Липецкой областями, на западе – с Тульской областью, на северо-западе – с Московской областью, на севере – с Владимирской областью, на северо-востоке – с Нижегородской областью, на востоке – с Республикой Мордовия, на юго-западе – с Пензенской областью.

Природные условия. На севере Рязанской области – Мещерская низменность, на западе – Среднерусская возвышенность (высота до 219 м). Главная река – Ока с притоками. Климат умеренно-континентальный; средняя температура января -11 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков – около 550 мм в год. На территории области распространены подзолистые, серые лесные и деградированные черноземы. Растительность – хвойные (на севере) и лиственные (на юге) леса.

Население. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 121 474 чел. (2018). Плотность населения — 28,32 чел./км² (2016). Городское население — 71 % (818 349).

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Рязанской области всего образовано 295 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2018 года): 4 городских округа; 25 муниципальных районов; 29 городских поселений; 237 сельских поселений.

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 537,6, Касимов – 30,7, Скопин – 27,4, Сасово – 26,3, Рязжск – 25,7.

Экономические преимущества и недостатки. Природные условия наиболее благоприятны для ведения разнообразного сельского хозяйства. Из минеральных ресурсов можно выделить торф и бурый уголь Подмосковного бассейна.

Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,5% (за 2007 г.). по объему промышленного производства – 0,5%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,1%, по объему розничного товарооборота – 0,6%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,6%. Уровень безработицы по методологии МОТ равен 5,5%. Основные отрасли промышленности Рязанской области: машиностроение и металлообработка, производство и обработка цветных металлов, нефтеперерабатывающая, химическая, легкая, пищевая промышленность; производство стройматериалов.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 2131 тыс. га, или 54% всех земель области, пашня – 1208 тыс. га, или 31%. Животноводство области специализируется на выращивании и откорме крупного рогатого скота, свиноводстве, птицеводстве, растениеводстве – на выращивании зерновых культур (пшеница, рожь, ячмень, гречиха, просо), сахарной свеклы, картофеля, овощей.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 3В1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 15-е место по инвестиционному риску и 53-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – криминальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе значительного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада.



Рис. 2. Расположение Рязанской области на карте России

2.9.3. Описание района – Захаровский муниципальный район

Захаровский муниципальный район - муниципальное образование (муниципальный район) на западе Рязанской области России. Административный центр — село Захарово.

Площадь района — 985,9 кв.км. Район с востока граничит с Пронским районом, с запада - с Московской областью, с севера - с Рязанским и Рыбновским районами. Основные реки — Проня, Осётр, Жрака, Вожа, Плетенка, Истья. В Захаровском районе 65 населённых пунктов в составе 7 сельских поселений, население составляет 8 299 чел.



Рис. 3. Расположение Захаровского района на карте области.

Общая площадь с/х угодий по району – 88 834 га, в т.ч. пашня – 68 048 га.

2.10. Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области

2.10.1. Общие положения. Объем анализа

В соответствии с требованиями ФСО №7, п.11., анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

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

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

2.10.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости Рязанской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие со стороны мирового финансового кризиса.

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания недвижимости из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса).

В целом наблюдается снижение долларовых цен на недвижимость при сохранении или росте рублевых цен.

Количество сделок на рынке уменьшилось.

Эксперты дают весьма противоречивые оценки ситуации на рынке недвижимости в России, предполагая всевозможные варианты ее развития, от скорого возобновления роста данного рынка, до пессимистических оценок о предстоящей многолетней депрессии. Разброс мнений экспертов связан с большой степенью неопределенности в прогнозе управляющих решений власти, от которых во многом зависит будущее рынка.

К настоящему времени большинство экспертов поддерживает пессимистический сценарий развития данного рынка.

Таким образом, на рынке недвижимости Рязанской области в ближайшее время вряд ли стоит ожидать резкой положительной динамики.

Рынок земельных участков сельхозназначения Захаровского района является неактивным.

Рынок земельных участков объектов рыбного хозяйства является неактивным.

2.10.3. Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Земельный рынок является основой для рынка строительства и реконструкции объектов недвижимости и бизнеса, поэтому он во многом определяет возможности их роста.

Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная Дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

2. Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

3. Граждане и их объединения, семьи, народы и в определенных случаях иностранные граждане.

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

По субъекту продавцу:

- рынок федеральных и муниципальных земель (преобладает сегмент аренды))

- рынок частных земель

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения сельскохозяйственного производства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;

- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды.

Также учитывается наличие обременений (сервитутов).

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие и средние – до 1 га;
- средние – 1—10 га;
- большие – 10—100 га;
- крупные – свыше 100 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков (электроснабжение; водоснабжение; газоснабжение; теплоснабжение; канализация; прочие коммуникации).

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможность приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип - эффективное управление собственностью размыты.

При этом в данном справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом и характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде

Рис. 4. Характеристика рынков по степени активности. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Таблица 5. Классификация и сегментирование объекта оценки

Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Адрес	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.
Категория, разрешенное использование	земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства,	земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства,	земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства,	земли с/х назначения, разрешенное использование: для ведения с/х производства,
Рынок	Частных земель	Частных земель	Частных земель	Частных земель
Сегмент рынка	рынок незастроенных земельных участков	рынок незастроенных земельных участков	рынок незастроенных земельных участков	рынок незастроенных земельных участков
Подсегмент	Пахотная земля	Пахотная земля	Искусственные водные объекты (пруды)	Искусственные водные объекты (пруды)
Характеристика рынка	неактивный	неактивный	неактивный	неактивный

Источник: суждения оценщика

2.10.4. Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков.

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2561,7 тыс. га, в том числе сельхозугодия занимают 2333,5 тыс. га, пашня – 1475,3 тыс. га, кормовые угодья – 813,8 тыс. га.

На дату оценки на продажу в области представлено 105 земельных участков сельхозназначения площадью свыше 1 га, из них в Захаровском районе – 6 предложений.

Площадь участков от 8 Га до 67,3 Га, цена от 150 тыс. до 2 250 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 26–205 тыс. руб./га.

Все цены включают возможность торга.

Данные о ценообразующих факторах приведены далее в разделе 5.4.

На дату оценки в районе отсутствует предложение земельных участков с водными объектами коммерческого назначения. Принято решение расширить исследование на территорию РФ. Исследовано 28 предложений продажи прудов и рыбных хозяйств.

Площадь участков от 1,4 Га до 289,9 Га, цена от 5 млн. до 15 000 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 22,4–1 666 тыс. руб./га.

Все цены включают возможность торга.

Влияние на цену предложений оказывает соотношения площади зеркала воды к общей площади участка, а также наличие возможностей для комплексного использования прилегающей территории.

2.10.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

Учет НДС (для улучшений)

Необходимость для продавца уплачивать НДС приводит к включению НДС в цены предложений. В то же время продавцы–физические лица на уплачивают НДС.

Учет или не учет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок. Расчетное значение НДС определяется с учетом налогового статуса условного продавца, а также особенностей налогообложения земельных участков и улучшений.

Земельные участки не являются объектом налогообложения НДС.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

Корректировка на соотношение стоимости продажи прав аренды к праву собственности составляет 0,83. (Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельхозназначения, Н.Новгород. 2018)

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены земельных участков под пашни	аналог	аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
собственность		1,00	1,20	1,37	1,61
долгосрочная аренда		0,83	1,00	1,14	1,34
краткосрочная аренда		0,73	0,88	1,00	1,16
общая долевая собственность		0,62	0,75	0,85	1,00

Таблица 10

цены земельных участков под кормовые угодья	аналог	аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
собственность		1,00	1,20	1,43	1,61
долгосрочная аренда		0,83	1,00	1,19	1,34
краткосрочная аренда		0,70	0,84	1,00	1,13
общая долевая собственность		0,62	0,75	0,89	1,00

Таблица 11

цены земельных участков под многолетние насаждения	аналог	аналог	
		собственность	краткосрочная аренда
собственность		1,00	1,18
долгосрочная аренда		0,85	1,00
краткосрочная аренда		0,70	0,82

Таблица 12

цены земельных участков, классифицируемых как заделы	аналог	аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
собственность		1,00	1,20	1,41	1,69
долгосрочная аренда		0,83	1,00	1,17	1,41
краткосрочная аренда		0,71	0,86	1,00	1,20
общая долевая собственность		0,59	0,71	0,83	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- развитость рынка;
- сложности оформления права собственности и экономическая целесообразность такого оформления;
- местоположение земельного участка.

Рис. 5. Корректировка на передаваемые имущественные права. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Назначение и разрешенное использование

Разрешенное использование, а также конструктивное назначение объектов определяет возможность получения и размер будущих выгод инвестора, а следовательно, и стоимость объекта оценки.

Условия финансирования и особые условия продажи.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, рассрочка, зачет требований и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Отличие цены предложения от цены сделки (торг, уторговывание).

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

В различных источниках приводятся различные данные о диапазонах корректировок на уторговывание.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельхозназначения, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (неактивный рынок) составляет 14-26%, для расчета принято округленное среднее значение 20%.

Сканы страниц справочных изданий приведены в Приложении.

9.1.1. Активный рынок
 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
 Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Рис. 6. Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

Зависимость от расположения выражается в том, что наиболее высокие цены отмечаются на объекты, предлагаемые к продаже непосредственно в областном центре.

За пределами областного центра расположение объекта не является существенным элементом ценообразования, более важную роль играют состояние объекта, транспортная доступность (наличие подъездных путей с твердым покрытием), наличие энергоснабжения и инфраструктуры.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 19

Земельные участки классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,28	1,39	1,64
	<30	0,78	1,00	1,08	1,28
	30-70	0,72	0,92	1,00	1,18
	>70	0,61	0,78	0,85	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,64
	<30	0,85	1,00	1,15	1,39
	30-70	0,74	0,87	1,00	1,21
	>70	0,61	0,72	0,82	1,00

Важная информация. Приведенное в справочнике (в матрицах) разделение территориальных коэффициентов по диапазонам расстояния от областного центра достаточно условно. Значения территориальных коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к серединам соответствующих диапазонов расстояний от облцентра. Поэтому, если расстояние объекта-аналога и/или объекта оценки от облцентра приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать территориальный коэффициент (корректировку на удаленность от областного центра) с использованием степенной зависимости (по формуле 1, см. ниже).

В случае если расстояние от облцентра объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по расстоянию между собой незначительно (или расстояние находится на границе диапазона), то не следует делать корректировку на удаленность от облцентра.

Рис. 7. Корректировка на местоположение. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

**Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)**

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 36

Площадь, га		Земельные участки под кормовые угодья		
		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Таблица 37

Площадь, га		Земельные участки под многолетние насаждения		
		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,16	1,23
	0,5-5	0,86	1,00	1,05
	≥5	0,81	0,95	1,00

Таблица 38

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как запель			
		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Далее на графиках (рис. 13-20) представлены зависимости стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (га), а по оси ординат-поправочные коэффициенты.

104

Рис. 8. Корректировка на масштабный фактор. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Наличие инфраструктуры

Наличие инженерных коммуникаций влияет на цены как земельных участков, так и комплексных объектов недвижимости. Диапазоны поправок на величину данного фактора приводятся в справочных изданиях.

Назначение подъездных путей с твердым покрытием.

Назначение подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость участков.

5.2.3. Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием

Наличие и качество подъездных путей с твердым покрытием, ведущих непосредственно к земельному участку, также является фактором, влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков под пашни и кормовые угодья, имеющих подъездные пути с твердым покрытием, к удельным ценам аналогичных участков с грунтовыми дорогами.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

96

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,05	1,52

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- качество дорожного покрытия;
- вид возделываемой культуры (для пашни): наиболее значим фактор для участков, на которых возделываются овощи, картофель, сахарная свекла, наименее – для зерновых.

97

Рис. 9. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

Дополнительные ценообразующие факторы для прудовых объектов. Площадь водного зеркала.

Площадь зеркала пруда влияет на стоимость. Ниже приведен расчет корректировки на соотношение площадей зеркала пруда и общей площади земельного участка.

Таблица 6. Расчет соотношения земель занятых водой и прочих сельскохозяйственных земель

Показатели	Значения	Источник
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка 4 группа. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности	9,3	Источник. Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области.
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка 1 группа. Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.	4,37	Постановление от 11 ноября 2016 года N 30-П. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Рязанской области, http://docs.cntd.ru/document/444786523
Соотношение показателей	2,128	расчет

Наличие специальных устройств слива и рыбоуловителя.

Устройства слива воды и рыбоуловитель позволяют осуществлять разведение рыбы в промышленных масштабах.

Для участков, у которых отсутствуют оборудованные устройства слива и рыбоуловители, требуется корректировка. Размер корректировки определяется в абсолютных величинах в размере потребных затрат на сооружение устройств слива и рыбоуловителя, за вычетом накопленного износа.

2.10.6. Выводы

1. В связи с экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Рязанской области (в том числе, в сегменте недвижимости с/х назначения) в ближайшее время положительной динамики не предвидится.
2. Цены на земельные участки сельхозназначения и прудовые участки определяются за единицу площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров, инфраструктуры и окружения.
3. Цены предложения земельных участков для ведения сельского хозяйства площадью свыше 1 га на дату оценки составили 26 – 204,5 тыс. руб. за гектар общей площади (в Захаровском районе, участки на продажу и с равнинным рельефом, без застройки, свыше 1 га, до вычета торга).
4. Цены предложения прудов составляют 22,4–1 666 тыс. руб. за гектар общей площади.

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены оценщику Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом, либо оценщику были предъявлены соответствующие оригиналы документов. У оценщика нет оснований сомневаться в их подлинности и достоверности содержащейся в них информации.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым оценщику путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

На основании вышесказанного Оценщик сделал вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Учитывая категорию земель и разрешенное использование участков 1 и 2, а также ввиду того, что всю площадь участков 3, 4 занимают пруды, использование ЗУ под строительство других объектов физически невозможно, использование ЗУ под иные цели не рассматривается.

Улучшения на участках 3, 4 конструктивно спроектированы для разведения рыбы. Другие варианты использования водных объектов (рекреация, забор воды для различных целей в рамках настоящей оценки не рассматриваются).

Вывод. Анализ НЭИ земельного участка как свободного не проводится. В качестве НЭИ принимаем использование участков в соответствии с разрешенным использованием.

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

4.1. Общие положения

Согласно п. 20 ФСО №1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объекты недвижимости.

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки 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.

Аналогичное определение содержится в ФСО N 2.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

4.2. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных

на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

- Расчет стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с соответствующим правом в целях оптимального его использования.
- Расчет затрат по воссозданию объекта недвижимости, аналогичного с оцениваемым объектом полезности - получение полной восстановительной стоимости объект.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной восстановительной стоимости объекта на сумму износа для получения остаточной восстановительной стоимости объекта.
- Добавление к рассчитанной восстановительной стоимости объекта стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход напрямую не применяется при оценке стоимости земельных участков. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке при оценке участков 1 и 2, и применить затратный подход для оценки улучшений на участках 3 и 4.

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода

прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с оцениваемым объектом по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При оценке земельных участков в рамках доходного подхода применяются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В соответствии с ФСО №1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- Оценщик не располагает данными о наличии планов, или решений (постановлений) властей о планах застройки земельных участков, входящих в состав объекта оценки.
- Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости. В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта.
- Доход от прямого коммерческого использования земельного участка зависит от общей организации бизнеса, а также от ряда существенных факторов, каждый из которых варьируется в широком диапазоне в зависимости от субъективных управленческих решений.
- Риски получения дохода не поддаются достоверному прогнозированию.
- Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.

Учитывая всё вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке.

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим,

материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При оценке земельных участков в рамках сравнительного подхода к оценке применяются метод сравнения продаж (для незастроенных земельных участков), метод выделения (для оценки застроенных земельных участков), метод распределения (для оценки застроенных земельных участков).

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- Оцениваемые участки являются незастроенными, что делает невозможным применение методов выделения и распределения.
- На рынке области представлены в достаточной мере данные по свободным земельным участкам, аналогичных входящим в состав объекта оценки.
- Данные о продаже / предложении прямых аналогов участков 3 и 4 (прудов для разведения рыбы) на рынке области отсутствуют.

Учитывая все вышеизложенное, а также на основании п. 20 ФСО №1 и ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить сравнительный подход к оценке (метод прямого сравнения продаж) для участков 1 и 2, а также для оценки участков 3 и 4, как свободных для применения в рамках затратного подхода.

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

- сравнительный подход (метод сравнения продаж) будет применен при оценке всех участков;
- в силу особенности природы объектов оценки, принято решение об отказе от затратного подхода к оценке;
- затратный подход будет применен при оценке улучшений (сооружения слива воды и рыбоуловителя) на участках 3 и 4;
- в силу невозможности достоверного прогнозирования потока доходов, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений (прямого сравнения продаж).

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом (аналогов), имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где	V_{PC} -	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	K -	количество аналогов
	V_{PCi} -	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
	α_i -	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Коммерческую недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе. Указанные элементы приведены для общего случая. Точный состав рассматриваемых элементов сравнения определяется отдельно для каждого случая.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Составляющие
Качество прав	Объем оцениваемых прав
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Область, район
	Удаленность от Москвы
	Тип населенного пункта
	Выход к трассе
Качественные и количественные характеристики	Категория земель и разрешенное использования
	Площадь
	Рельеф
	Инфраструктура (коммуникации)

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности;
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает также суждения оценщика на основании индивидуальных опросов профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

В соответствии с ФСО №1, п. 19 «Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения».

Квалификация - для анализа рыночной информации использовались мнения специалистов — риэлторов, имеющих достаточный опыт работы на рынке недвижимости

региона.

Степень их участия – субъективное мнение о разнице в цене по ценообразующим элементам в условиях сложившегося рынка недвижимости.

Обоснование необходимости привлечения – в процессе анализа корректировок Оценщики руководствовались мнением экспертов риэлтерских агентств, в тех случаях, когда для расчета корректировок не достаточно достоверных аналитических данных на рынке объекта оценки.

Чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов, участвующих в расчете.

Для оценки полноты внесенных корректировок анализируется степень **однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов**. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}},$$

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 1/3$ (0,33).

5.2. Выбор аналогов земельных участков 1 и 2.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – район;
- категория земель – земли с/х назначения
- разрешенное использование земель – ведение сельского хозяйства или СНТ;
- общая площадь участка (свыше 1 Га);
- прочие характеристики (рельеф равнинный, отсутствие улучшений и леса, коммуникации по границе).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 6 аналогов в пределах Захаровского и Михайловского района. Отсеяны аналоги, находящиеся на трассе, или не имеющие подъезда.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 7. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Участок 1	Участок 67.3 га (СНТ, ДНП)	Участок 22 га (СНТ, ДНП)	Участок 25 га (СНТ, ДНП)
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	Рязанская область, Захарово, Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино	Рязанская область, Захарово, Село Федоровское	Рязанская область, Захарово, Рязанская область, Захаровский район, вблизи с. Новое Пронинское
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	Январь 2019	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Удаленность от МКАД, км	150-200	150-200	150-200	150-200
Удаленность от Рязани, км	свыше 30 км	свыше 30 км	свыше 30 км	свыше 30 км
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	114 000	673 000	220 000	250 000
Площадь, га	11,40	67,30	22,00	25,00
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	нет	да
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во по границе	электричество	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета как свободный от построек	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, тыс.руб.	-	2000,0	450,0	650,0
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		29,72	20,45	26,00
Источник		https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_67.3_ga_snt_dnp_p_896691148	https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_1040771570	https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_887518086

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 8. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		29,7	20,5	26,0
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		29,7	20,5	26,0

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		29,7	20,5	26,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2019	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1,00	1
Скорректированная цена		29,7	20,5	26,0
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена		24	16	21
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Захарово, Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино	Рязанская область, Захарово, Село Федоровское	Рязанская область, Захарово, Рязанская область, Захаровский район, вблизи с. Новое Пронинское
Удаленность от Москвы	150-200	150-250	150-250	150-250
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена		23,8	16,4	20,8
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		24,0	16,0	21,0
8. Величина участка, га	11,40	67,30	22,00	25,00
Диапазон площадей	10 - 30 га	30 - 100 га	10 - 30 га	10 - 30 га
Корректирующий коэффициент		1,12	1,00	1,00
Скорректированная цена		27,0	16,0	21,0
9. Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		27,0	16,0	21,0
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	нет	да
Корректирующий коэффициент		0,83	1,00	0,83
Скорректированная стоимость		22,5	16,0	17,5
Использование при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	18,7			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

Корректировки к объектам-аналогам по отношению к объекту оценки вносятся следующим образом: корректирующий коэффициент больше единицы, если объект оценки превосходит по ценообразующему фактору объект-аналог (повышающая корректировка), и меньше единицы, если по ценообразующему фактору, объект оценки уступает объекту аналогу (понижающая корректировка).

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия аренды при совершении сделки с объектами-аналогам и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - изменение цен во времени.

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

Поскольку в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, реальная цена по сделке выходит ниже. Необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.5), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 20%. Корректирующий коэффициент составляет 0,80.

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра.

Местоположение в пределах района не влияет на стоимость. Корректировка не требуется.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка позволяют размещение и эксплуатацию производственно-складских объектов для объекта оценки и для всех аналогов.

Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Расчет удельной стоимости произведен для участка площадью 10-30 га, индивидуальная корректировка для участков 1 и 2 будет введена ниже при расчете стоимости каждого участка.

Все аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки для всех аналогов принята с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.10.5 и приведен в соответствующих графах таблицы.

Инженерные коммуникации

По этому параметру объект и аналоги совпадают.

Корректировка не требуется.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже, разброс результатов выше допустимого предела ($Var < 30\%$). Значение скорректированной цены по аналогу 3 явно отличается от остальных в сторону увеличения. После отсева выпадающего значения по результатам повторного расчета коэффициент вариации в пределах нормы.

Таблица 9. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс. руб./га до отсева	Квадрат отклонения
Аналог 1	22,5	14,55
Аналог 2	16,0	7,06
Аналог 3	17,5	1,34
Аналог 4		
Аналог 5		
Среднее значение	18,66	7,65
Среднее квадратичное отклонение		2,77
Коэффициент вариации		0,148

Источник: расчет оценщика

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.

Расчет значения стоимости земельных участков (участков 1 и 2, как свободных), в рамках сравнительного подхода приведен ниже.

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости участков 1 и 2

Показатели	Площадь, га	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./га	Ценовой диапазон по площади, га	Корректирующий коэффициент на площадь участка	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.
62:02:0020725:241	30,7	18,7	30–100 га	0,88	572 779
62:02:0020725:240	3,5	18,7	<10 га	1,08	65 301

Источник: расчеты оценщика

5.6. Выбор аналогов земельных участков 3 и 4.

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе «Описание объектов оценки» настоящего отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостеобразующим критериям:

- Вид аналога – земельный участок с прудом;
- местоположение аналогов – район;
- категория земель – земли с/х назначения
- разрешенное использование земель – ведение рыбного хозяйства или возможное изменение;
- общая площадь участка (свыше 1 Га);
- прочие характеристики (рельеф равнинный, отсутствие улучшений и леса, коммуникации по границе).

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 20 аналогов в различных областях РФ. Исключены предложения объектов рекреационного назначения и готовых бизнесов, объектов, включающих строения и здания, а также объектов, по которым недостаточная или явно недостоверная информация.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиком по телефону от хозяев выставленных для сдачи в аренду объектов, или сотрудников риэлтерских агентств. Телефоны, по которым проводилось интервью, приведены на распечатках объявлений (см. Приложения).

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 11. Описание аналогов прудов

Наименование показателя	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	пруд для разведения рыбы	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	ведение с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Балашов, Саратовская обл., Россия	Россошь, Воронежская обл., Россия	Калуга, Калужская обл., Россия	Славянский район, Краснодарский край	Белгородская обл., Ракитянский район, с сев. стороны с. Солдатское
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Удаленность от МКАД, км	210,0					
Удаленность от Рязани, км	70,0					
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	114 000	860 000	165 500	160 000	130 000	198 100
Площадь, га	11,40	86,0	16,6	16	13	19,81
Площадь водного зеркала, га	совпадает с границами участка	20,0	15,5	16	13	19,81
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	нет	да	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы
Наличие гидротехнических устройств	слив и рыбоприемная яма	да	да	да	да	да
Цена предложения, тыс.руб.	-	20 000	2 500	6 000	5 000	5 500
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		233	151	375,0	384,6	277,6
Источник		https://agroserv.ru/b/prudy-zaryblennye-623369.htm	https://agroserv.ru/b/prud-879131.htm	https://agroserv.ru/b/prodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-pod-rybnoe-khozyaystvo-621421.htm	https://agroserv.ru/b/prudy-zaryblenye-13-ga-v-slavjanskom-rayone-794837.htm	https://www.avito.ru/belgorodskaya-oblast-proletarskiy/zemelnye-uchastki/uchastok-19.81-ga-snt-dnp-1206170238

5.7. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 12. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		233	151	375,0	384,6	277,6
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1,00	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		233	151	375,0	384,6	277,6
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		233	151	375,0	384,6	277,6
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1,00	1,00	1
Скорректированная цена		233	151	375,0	384,6	277,6
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Скорректированная цена		186	121	300,0	307,7	222,1
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Балашов, Саратовская обл., Россия	Россошь, Воронежская обл., Россия	Калуга, Калужская обл., Россия	Славянский район, Краснодарский край	Белгородская область, Пролетарский, Белгородская обл., Ракитянский р-он, с сев. стороны с. Солдатское
Удаленность от Москвы	210	220	220	40	130	80
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,0	0,85	1,00	1,00
Скорректированная цена		186	121	255,0	307,7	222,1
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	ведение с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		186	121	255,0	308,0	222,0
8. Величина участка, га	11,40	86,00	16,55	16,00	13,00	19,81
Диапазон площадей	10 - 30 га	30 - 100 га	10 - 30 га	10 - 30 га	10 - 30 га	10 - 30 га
Корректирующий коэффициент		1,12	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		209	121	255,0	308,0	222,0
Коэффициент, учитывающий соотношение зеркала воды и общей площади участка	1	0,23	0,94	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,686	1,035	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		352	125	255,0	308,0	222,0
9. Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		352	125	255,0	308,0	222,0

Элементы сравнения	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	нет	да	да	да
Корректирующий коэффициент		0,833	1,000	0,833	0,833	0,833
Скорректированная цена		294	125	212,5	256,7	185,0
10. Наличие гидротехнических устройств		да	да	да	да	да
Корректировка для всего участка		не требуется	не требуется	не требуется	не требуется	не требуется
Корректировка на 1га, тыс. руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена		294	125	212,5	256,7	185,0
Использование при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	215,0					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.8. Обоснование внесенных корректировок

Корректировки, кроме указанных ниже, аналогичны перечисленным в разделе 5.4, определены на основании данных раздела 2.10.5. Копии страниц справочных данных приведены в Приложении.

Корректировка на соотношение площадей зеркала воды и общей площади участка под прудом.

Все аналоги имеют различную площадь зеркала воды. Учитывая, что площадь зеркала воды оцениваемых участков совпадает с границами участков, величина корректировки для всех аналогов рассчитана на основании данных таблицы 5, как:

$$2,128 / ((1 - \text{Доля_площади_зеркала_воды})) + 2,128 \times \text{Доля_площади_зеркала_воды}.$$

Корректировка на наличие или отсутствие устройства слива воды и рыбоуловителя.

Для аналога, у которого отсутствуют устройства слива воды и рыбоуловителя требуется внесение соответствующей корректировки.

Корректировка к удельной цене предложения единицы стоимости аналога рассчитана, как отношение суммы потребных затрат на сооружение устройств слива и рыбоуловителя к общей площади аналога.

Расчет коэффициента вариации приведен ниже, разброс результатов в пределах допустимого ($\text{Var} < 30\%$).

Таблица 13. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс.руб./га	Квадрат отклонения
Аналог 1	294	6 241
Аналог 2	125	7 989
Аналог 3	213	4
Аналог 4	256,7	1 770
Аналог 5	185,0	876
Аналог 6		
Среднее значение	215	3 376
Среднее квадратичное отклонение		58,10
Коэффициент вариации		0,27

Источник: расчет оценщика

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

5.9. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.

Расчет значения стоимости земельных участков (участков 3 и 4, как свободных), в рамках сравнительного подхода приведен ниже.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости участков 1 и 2

Показатели	Площадь, га	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	Ценовой диапазон по площади, га	Корректирующий коэффициент на площадь участка	Расчетная рыночная стоимость земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.
Участок 3, 62:02:0020725:200	11,4	215,0	10–30 га	1,000	2 451 000
Участок 4, 62:02:0020725:206	9,5	215,0	<10 га	1,080	2 205 900

Источник: расчеты оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международные и российские стандарты оценки регламентируют применение трех подходов к оценке. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Ввиду того, что определение рыночной стоимости в рамках затратного и доходного подходов не проводилось, рыночная стоимость объекта оценки принимается равной рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с п.30 ФСО7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки.
Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

4.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости

Все приведенные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Активный рынок

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственно-складские объекты	10,0	9	11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9	10
Универсальные офисно-торговые объекты	10,0	9	11
Квартиры	5,5	5	6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9
Земельные участки под индустриальную застройку	11,0	10	12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,0	10	12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8	9

16

Неактивный рынок

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	18,0	17	1
Низкокласные производственно-складские объекты	17,5	16	1
Помещения в бизнес-центрах	17,0	16	1
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,5	16	1
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	2
Квартиры	11,0	10	1
Жилые дома и коттеджи	14,5	13	1
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	20,0	18	2
Земельные участки под индустриальную застройку	19,5	18	2
Земельные участки под офисно-торговую застройку	20,0	18	2
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0	20	2
Земельные участки под МЖС	20,0	18	2
Земельные участки под ИЖС	17,5	16	1
Земельные участки под объекты рекреации	22,0	20	2

17

Л.А. Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Ниже приведен расчет возможных границ интервала, в котором, по мнению оценщиков, может находиться стоимость объекта недвижимости.

Таблица 15. Расчет возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта недвижимости

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	22
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	5,29
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	4,13
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	6,46

Источник: расчет и суждения оценщика

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 18.01.2019 года составляет округленно:

5 294 980,00

(Пять миллионов двести девяносто четыре тысячи девятьсот восемьдесят) рублей.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 16.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.	572 779
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.	65 301
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	2 451 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	2 205 900
Всего	5 294 980

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»



Е.Ю. Гладкая

Оценщик 1 категории




С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Справочная и методическая литература

2. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
3. Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А. Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

5. Нормативные и правовые акты

6. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утверждённые Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№ 256, 255, 254, 611 соответственно.
8. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
9. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

10. Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

11. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
12. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
13. Официальный сайт РосБизнесКонсалтинг (<http://quote.rbc.ru>).
14. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
15. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Рязанской области, <http://www.ryazagro.ru/>
16. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
17. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
18. Портал Avito.Ru
19. Портал Agroservice.Ru

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 62 02 0020725 200 (1)



Фото.2 62 02 0020725 200 (2)



Фото.3 62 02 0020725 200 (3)



Фото.4 62 02 0020725 206 (1)



Фото.5 62 02 0020725 206 (2)

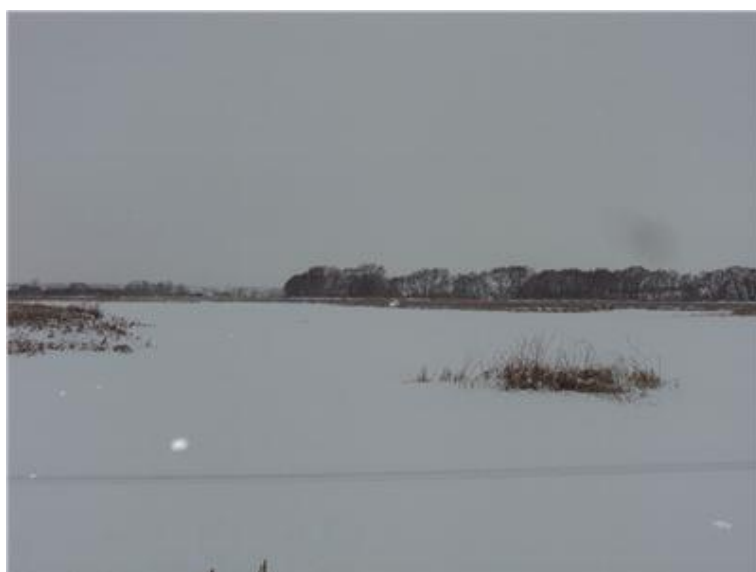


Фото.6 62 02 0020725 206 (3)



Фото.7 62 02 0020725 240 (1)



Фото.8 62 02 0020725 240 (2)



Фото.9 62 02 0020725 240 (3)



Фото.10 62 02 0020725 241 (1)



Фото.11 62 02 0020725 241 (2)



Фото.12 62 02 0020725 241 (3)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков 1 и 2

https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_67.3_ga_snt_dnp_896691148

Участок 67.3 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 ₽

№ 896691148, размещено 13 декабря 2018 2873 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 968 890-66-89

Написать сообщение

Сергей
 Частное лицо
 На Авито с августа 2011
 Завершено 14 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес:
 Рязанская область, Захарово, Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино

Площадь: 6730 сот.; Расстояние до города: 25

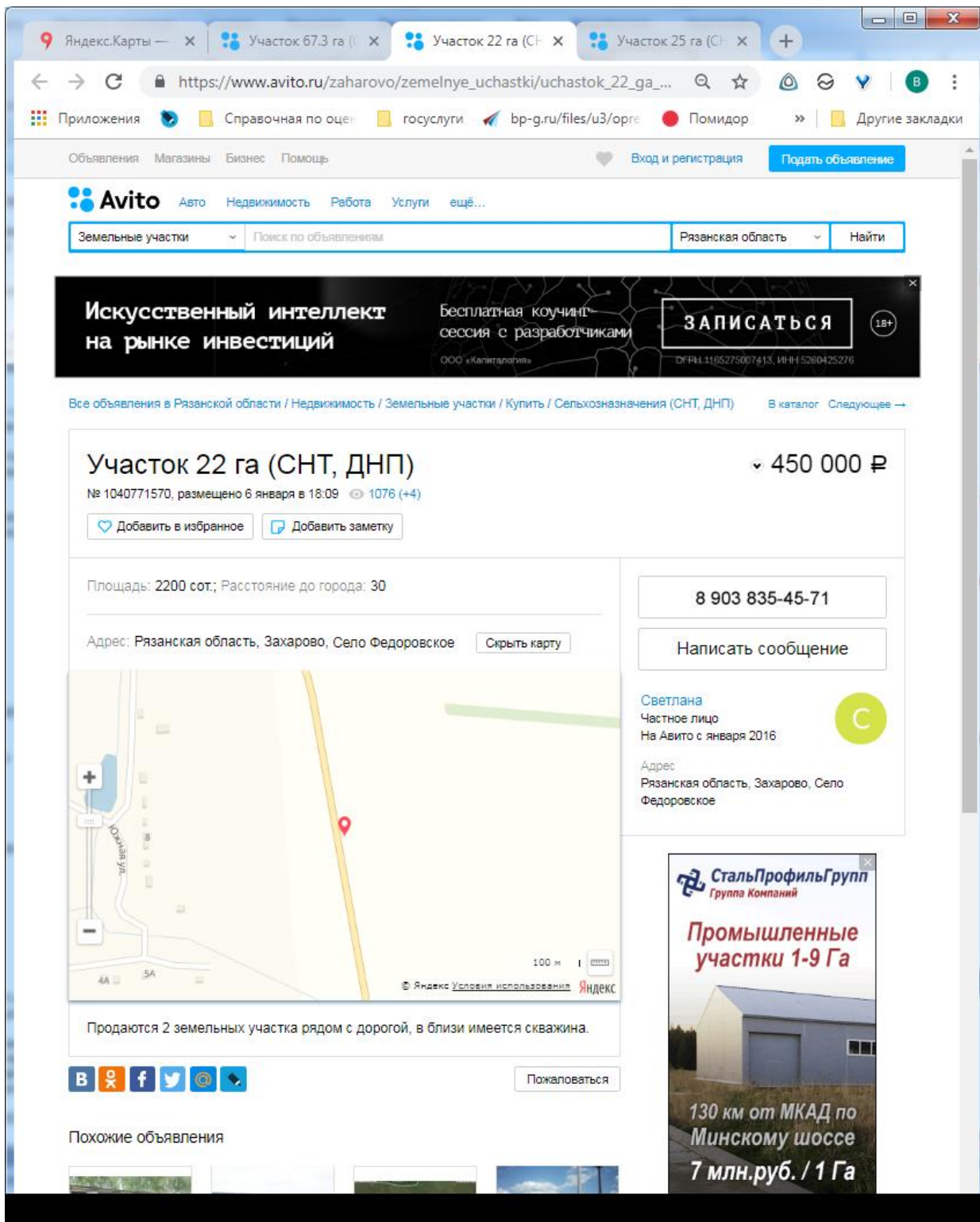
Адрес: Рязанская область, Захарово, Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в уникальном историческом месте! Площадь участка составляет 67.3 Га., Чернозем! Участок ровный, подходит асфальт, круглогодичный подъезд, идеально подходит под выращивание зерновых и овощных культур, а также для разведения птицы и КРС. На участок заведено электричество, решен вопрос по Газу (магистральный газопровод труба 2010 года) и магистральному водоснабжению. Участок расположен: Рязанская область, Захаровский район, деревня Старое Зимино. Примыкает к двух деревням: Старое Зимино и Хорошево. Тихое красивое место. Назначение Сельхоз производно. Участок в собственности, без обременений, быстрый выход на сделку.
 50 га из 67.3 обработаны. Стоимость 2 млн за все.
 Продает собственник, не агентство.

Искусственный интеллект на рынке инвестиций
 Бесплатная коучинг-сессия с разработчиками
ЗАПИСАТЬСЯ

Сельхоз земля

https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_1040771570



https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_887518086

Все объявления в Рязанской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Участок 25 га (СНТ, ДНП)

№ 887518086, размещено сегодня в 11:48 1841 (+13)

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

8 910 900-05-27

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Виктор
Частное лицо
На Авито с марта 2016

2 объявления пользователя

Адрес:
Рязанская область, Захарово, Рязанская область, Захаровский район, вблизи с. Новое Пронинское





Площадь: 2500 сот.; Расстояние до города: 30

Адрес: Рязанская область, Захарово, Рязанская область, Захаровский район, вблизи с. Новое Пронинское [Посмотреть карту](#)

25 га. Асфальтовая дорога. На границе участка газ и электричество.
Перспективное место для организации коттеджного поселка. Земля чернозём.

[В](#) [O](#) [f](#) [t](#) [@](#) [v](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

 Участок 100 сот. (С...) 400 000 Р	 Участок 1.6 га (СН...) 499 000 Р	 Участок 1.06 га (С...) 650 000 Р	 Участок 100 сот. (С...) 650 000 Р
---	--	--	--

МАЗДА
БЕЗОПАСНОСТЬ В ДЕЙСТВИИ
Система автоматического торможения в городе

Яндекс.Директ
Шевроле Экспресс Делл Платинум
Ролло Райс среди микроавтобусов! Полный привод, пневмоподвеска. Эксклюзивный салон.
[chevrolet-express.ru](#)

Аналоги прудов

<https://agroserver.ru/b/prudy-zaryblennye-623369.htm>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://agroserver.ru/b/prudy-zaryblennye-623369.htm>. The page title is 'Пруды зарыбленные'. The website header includes the logo 'АГРОСЕРВЕР.ru' and a search bar. The navigation menu has items: ГЛАВНАЯ, ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА, ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА, РАБОТА В АПК, and КАТАЛОГ AGRO TO. The breadcrumb trail is: Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Пруды зарыбленные.

Пруды зарыбленные

Продается каскад их двух прудов с земельным участком. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельного участка = 86 Га, площадь 1-го пруда = 12 Га на земельном участке 52 Га, площадь 2-го пруда = 8 Га на земельном участке 34 Га.

Свежие ГТС (<3 лет).

Земельный участок, в том числе под водоемами и ГТС, находится в частной собственности, 1 хозяин.

До асфальтовой дороги 1,5 км, до электричества 1 км.

Недалеко находятся река Хопер и Санаторий «Пады».

Общая стоимость 2-х прудов с земельным участком = 20 000 000 руб. Возможно приобретение прудов по отдельности. Стоимость одного пруда 12 Га на земельном участке 52 Га = 12 000 000 руб. Стоимость одного пруда 8 Га на земельном участке 34 Га = 8 000 000 руб. Торг. Бонусом, при покупке 2-х водоемов, по согласованию возможно зарыбление прудов.

Кадастровый номер 64:06:010501:94

Ссылка на публичную кадастровую карту <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4813848.018486368&y=6758563.685795254&z=14&text=64%3A06%3A010501%3A94&typ>

Андрей 40

Балашов, Саратовская обл., Россия

Проверить поставщика Отправить сообщение Товары продавца

13 Августа 2018 Добавить в избранное Пожаловаться на объявление

- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы в Москве (3)
- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы, поставщики (61 +10)
- Спрос на рыбоводческие хозяйства, водоемы, покупатели (4 +2)

<https://agroserver.ru/b/prud-879131.htm>

The screenshot shows a web browser window with two tabs: "Пруды зарыбленные" and "Пруд". The address bar displays the URL <https://agroserver.ru/b/prud-879131.htm>. The website header features the logo for "АГРОСЕРВЕР.ru" (Russian agro-industrial server) and a search bar with the text "поиск товаров и услуг..." and an example "например, картофель". A green navigation bar contains links: "ГЛАВНАЯ", "ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА", "ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА", "РАБОТА В АПК", and "КАТАЛОГ AGRO TO". The breadcrumb trail reads: "Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Пруд".

Пруд

цена: 2 500 000 руб / шт.

Ирина

Россошь, Воронежская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (920) 412-29-86 Отправить сообщение

Товары продавца

Пруд 15,5га+1,05га участок с гидротехническим сооружением. Собственность. Тихое, живописное место, хорошие подъездные пути, родники. Торг. Кантемировский район, пос. Гармашевка

Дополнительные изображения:

16 Ноября 2018

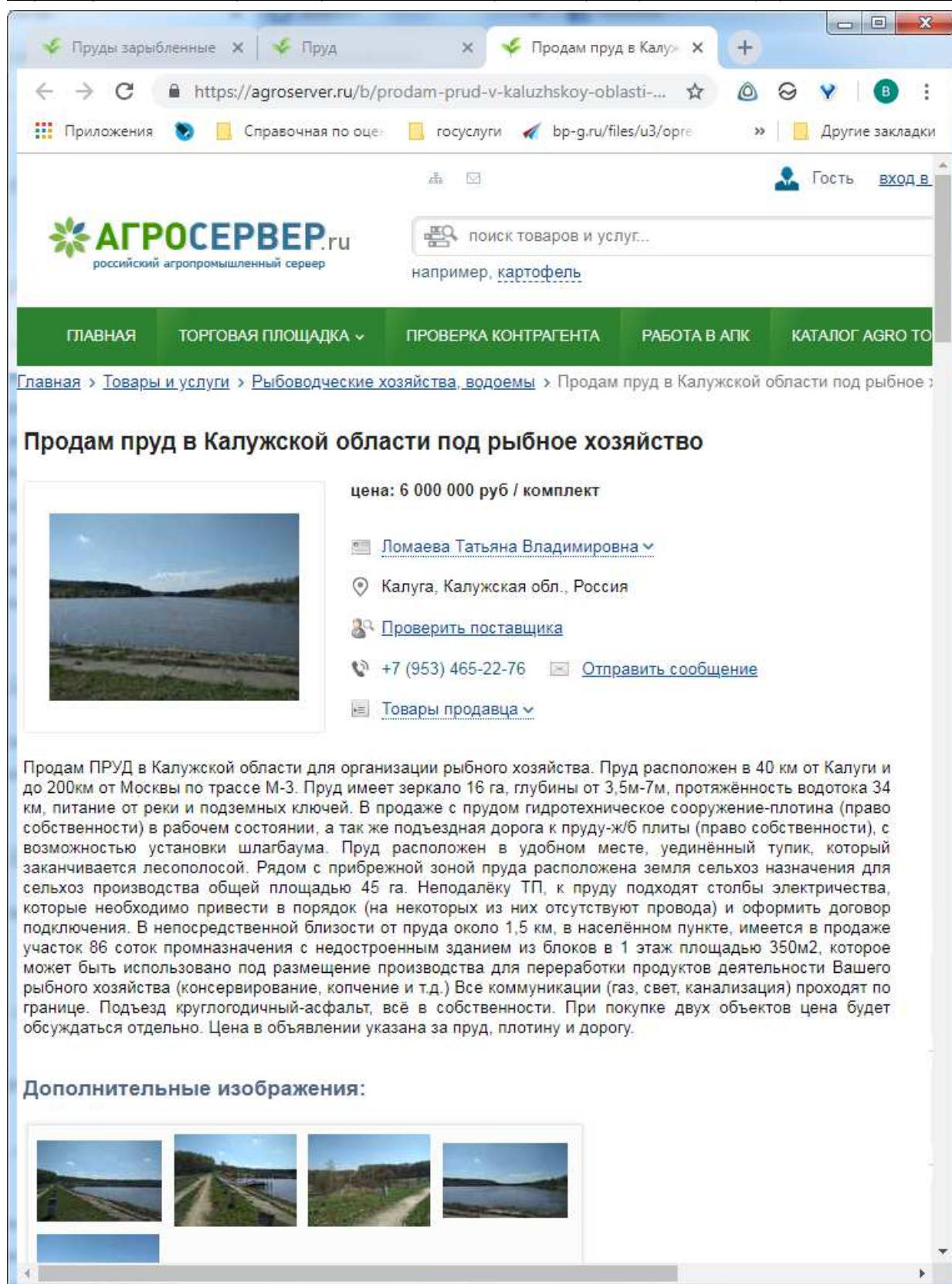
Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы в Москве (3)
- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы, поставщики (61 +10)
- Спрос на рыбоводческие хозяйства, водоемы, покупатели (4 +2)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

<https://agroserver.ru/b/prodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-pod-rybnoe-khozyaystvo-621421.htm>



Пруды зарыбленные x Пруд x Продам пруд в Калу> x +

← → ↻ <https://agroserver.ru/b/prodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-...> ☆

Приложения Справочная по оце: госуслуги bp-g.ru/files/u3/opre >> Другие закладки

Гость [вход в](#)

АГРОСЕРВЕР.ru
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...
например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ▾ ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АПК КАТАЛОГ AGRO TO

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Рыбоводческие хозяйства, водоемы](#) > Продам пруд в Калужской области под рыбное :

Продам пруд в Калужской области под рыбное хозяйство

цена: 6 000 000 руб / комплект

[Ломаева Татьяна Владимировна ▾](#)

[Калуга, Калужская обл., Россия](#)


[Проверить поставщика](#)

[+7 \(953\) 465-22-76](#) [Отправить сообщение](#)

[Товары продавца ▾](#)

Продам ПРУД в Калужской области для организации рыбного хозяйства. Пруд расположен в 40 км от Калуги и до 200км от Москвы по трассе М-3. Пруд имеет зеркало 16 га, глубины от 3,5м-7м, протяжённость водотока 34 км, питание от реки и подземных ключей. В продаже с прудом гидротехническое сооружение-плотина (право собственности) в рабочем состоянии, а так же подъездная дорога к пруду-ж/б плиты (право собственности), с возможностью установки шлагбаума. Пруд расположен в удобном месте, уединённый тупик, который заканчивается лесополосой. Рядом с прибрежной зоной пруда расположена земля сельхоз назначения для сельхоз производства общей площадью 45 га. Неподальёку ТП, к пруду подходят столбы электричества, которые необходимо привести в порядок (на некоторых из них отсутствуют провода) и оформить договор подключения. В непосредственной близости от пруда около 1,5 км, в населённом пункте, имеется в продаже участок 86 соток промназначения с недостроенным зданием из блоков в 1 этаж площадью 350м2, которое может быть использовано под размещение производства для переработки продуктов деятельности Вашего рыбного хозяйства (консервирование, копчение и т.д.) Все коммуникации (газ, свет, канализация) проходят по границе. Подъезд круглогодичный-асфальт, всё в собственности. При покупке двух объектов цена будет обсуждаться отдельно. Цена в объявлении указана за пруд, плотину и дорогу.

Дополнительные изображения:




<https://agroserver.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://agroserver.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm>. The page is from AgroServer.ru, a Russian agro-industrial server. The main navigation bar includes links for 'ГЛАВНАЯ', 'ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА', 'ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА', 'РАБОТА В АПК', and 'КАТАЛОГ AGRO TO'. The breadcrumb trail is: Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе.

Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе


цена: 5 000 000 руб / шт.



ИП Шиповская Светлана Витальевна
Краснодар, Краснодарский кр., Россия
[Проверить поставщика](#)
+7 (909) 445-49-10 [Отправить сообщение](#)
<http://vk.com> [Товары продавца](#)

Продам в Славянском районе зарыбленные пруды 13 га земли с/х назначения в собственности, разделены на два пруда, для рыборазведения или платной рыбалке. Живописный вид, удобный подъезд. Рыба карп, тарань, щука, карась, толстолобик, рядом Лэп. Глубина 3-5 метров, вода прозрачная как слеза. Цена 5 млн руб. Возможен торг.

Дополнительные изображения:



26 Декабря 2018 [Добавить в избранное](#) [Пожаловаться на объявление](#)

- [Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы в Москве \(3\)](#)
- [Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы, поставщики \(61 +10\)](#)
- [Спрос на рыбоводческие хозяйства, водоемы, покупатели \(4 +2\)](#)

https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_proletarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19.81_ga_snt_dnp_1206170238

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_proletarskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_19.81_ga_snt_dnp_1206170238. The page title is "Участок 19.81 га (СНТ, ДНП)" and the price is listed as 5 500 000 ₽. The listing includes a large photo of a pond at sunset, several smaller thumbnail images, and a detailed description. The seller's profile is visible on the right, showing a phone number (8 911 681-06-44) and a "Написать сообщение" button. At the bottom of the listing, there are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. On the right side of the browser window, there are advertisements for "ALL4" and a white Chevrolet Orlando car.

Участок 19.81 га (СНТ, ДНП) 5 500 000 ₽

№ 1206170238, размещено 7 января в 18:41 3681 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 911 681-06-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Док
Частное лицо
На Авито с мая 2017
Завершено 3 объявления
5 объявлений пользователя

Адрес
Белгородская область, Пролетарский, Белгородская обл., Ракитянский р-он, с сев. стороны с. Солдатское

Площадь: 1981 сот.; Расстояние до города: 10

Адрес: Белгородская область, Пролетарский, Белгородская обл., Ракитянский р-он, с сев. стороны с. Солдатское [Посмотреть карту](#)

ПРОДАМ ИЛИ СДАМ В АРЕНДУ (с правом выкупа) пруд 20 га. Земля под водным зеркалом в собственности. ГТС в собственности. Использовался для разведения рыбы. Использование: рыбный промысел, рекреация и тп. Торг.

Пожаловаться

ALL4
ВЫГОДА 200 000 Р ПРИ ПОКУПКЕ В ТРЕЙД-ИН В ЯНВАРЕ.
УЗНАЙТЕ БОЛЬШЕ

ШЕВРОЛЕ ОРЛАНДО
от 1 052 000 руб!

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Иск. № 8/19
16 янв. 2019 г.

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению №120
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению №120 от 16 января 2019 года предоставляем:

№ п/п	Объект оценки:	Свидетельство о праве собственности
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.	Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887146, Запись в ЕГРП от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-285
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.	Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887147, Запись в ЕГРП от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-284
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200.	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886991, Запись в ЕГРП от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-169
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886992, Запись в ЕГРП от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-170

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Исх. № 5/н
16 янв. 2019 г.

Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 120 от 16 января 2019 года к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200.	2 131 800.00
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.	1 918 620.00
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	796 326.00
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240	90 786.00

Генеральный директор



М.В. Ефимов


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Рязанской области

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р-6-ИН от 08.09.2014г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Захаровский район, вблизи д.Воронка


Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:240

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 62-62-02/005/2014-284

**РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.  (подпись)

62-МД 887147 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Рязанской области

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р-6-ИН от 08.09.2014г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"


Вид права: Общая долевая собственность

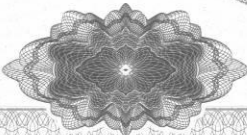
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Захаровский район, вблизи д.Воронка

Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:241

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 62-62-02/005/2014-285

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Клишина Н.В.  (подпись)

62-МД 887146 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Рязанской области

Дата выдачи: "27" августа 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р-5-ИН от 11.08.2014г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д.Воронка

Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" августа 2014 года сделана запись регистрации № 62-62-02/005/2014-169

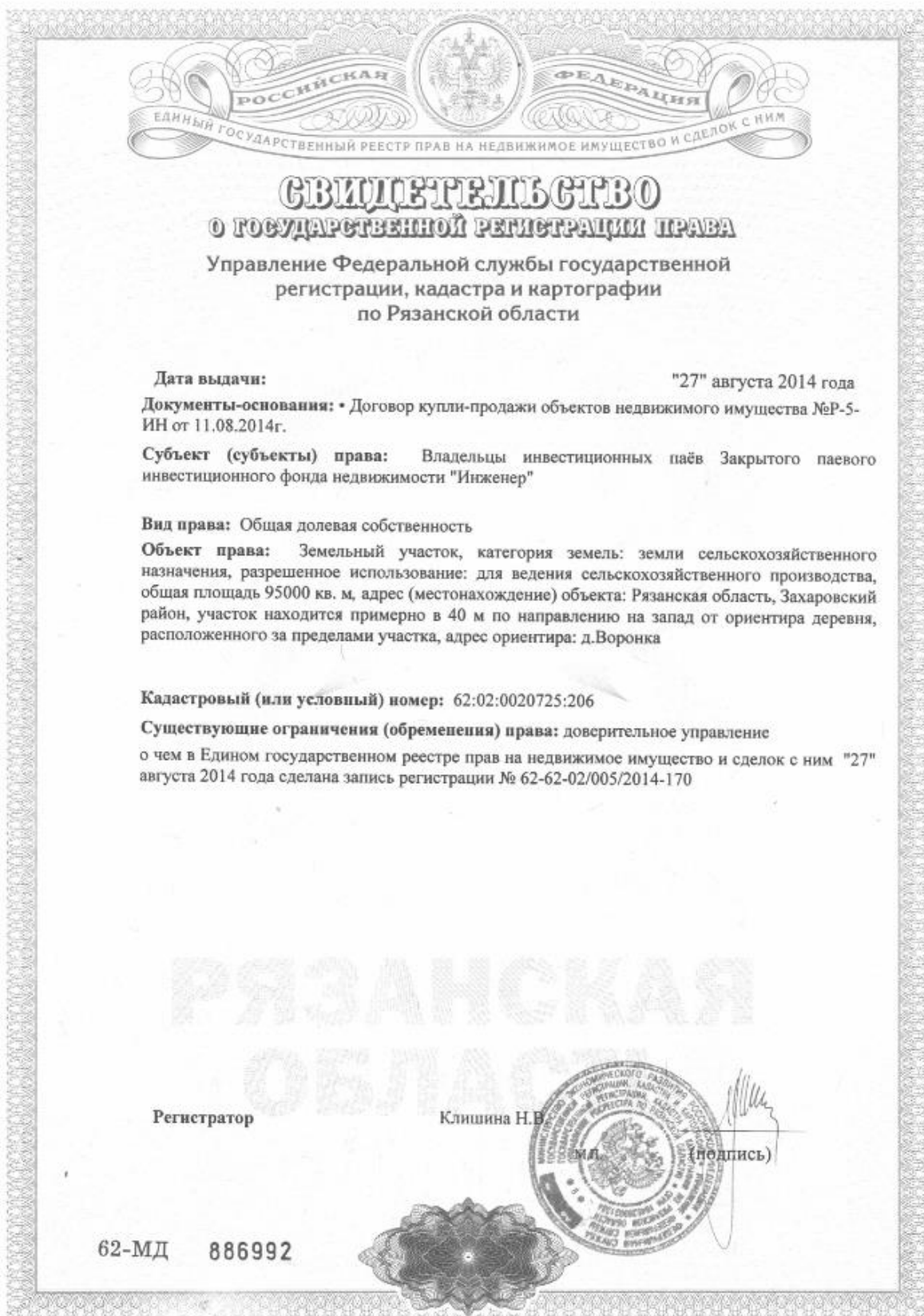
РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Клишина Н.В.


М.П. (подпись)

62-МД 886991





Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.1

"26" февраля 2016 г. № 6200/01/16-52231

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала: 62:02:0020725				
5	Предыдущие номера: 62-02-0000000-34				
7	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.11.2010				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): обл. Рязанская, р-н Захаровский, vicinity д. Воронки				
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
12	Площадь: 3070001/4848 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1419015.40 руб.				
14	Система координат: СК кадастрового округа				
15	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	Общая долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-285 от 29.09.2014	—	—	Почтовый адрес: и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные				
18	Дополнительные сведения:				
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —				
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: —				

Ведущий инженер территориального отдела №2 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Павлов (инициалы, фамилия)
---	-----------	-------------------------------------

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.2

"26" февраля 2016 г. № 6200/01/16-52231

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка				

5 Масштаб 1:25000	(подпись)	Е. В. Павлов (инициалы, фамилия)
-------------------	-----------	-------------------------------------

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.3

№ 26^а февраля 2016 г. № 6200/301/16-52231

1		Кадастровый номер:	62-02-0020725-241		2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4								
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
Номер п/п	Участковый номер части	Площадь (м²)	Характеристика части					
1	2	3	4					
1	—	весь	Доверительное управление Открытое акционерное общество "Управляющая Компания "Еврофинансы" доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Искандер"					
Выданный номер территориального отдела №1 (полное наименование должности)					Е. В. Пасова (инициалы, фамилия)			

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.5

№ 26^а февраля 2016 г. № 6200/301/16-52231

1		Кадастровый номер:	62-02-0020725-241		2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
4								
Описание местоположения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1	2	181° 43'	126.63	—	—	—	
2	2	3	136° 10'	218.92	—	62-02-0020725-276	Адрес отсутствует	
3	3	4	136° 10'	364.66	—	—	—	
4	4	5	136° 10'	265.81	—	62-02-0020725-173, 62-02-0020725-277	Адрес отсутствует	
5	5	6	136° 10'	287.76	—	—	—	
6	6	7	136° 10'	212.47	—	62-02-0020725-273	Адрес отсутствует	
7	7	8	136° 10'	154.98	—	—	—	
8	8	9	136° 10'	182.67	—	62-02-0020725-273	Адрес отсутствует	
9	9	10	136° 10'	201.01	—	—	—	
10	10	11	136° 10'	193.95	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
11	11	12	136° 10'	223.79	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
12	12	13	136° 10'	142.01	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
13	13	14	136° 10'	181.04	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
14	14	15	136° 10'	198.31	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
15	15	16	136° 10'	178.83	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
16	16	17	136° 10'	108	—	62-02-0020725-272	Адрес отсутствует	
17	17	18	49° 25'	103.81	—	62-02-0020725-283	Адрес отсутствует	
18	18	19	315° 56'	143.55	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
19	19	20	315° 56'	183.82	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
20	20	21	315° 56'	264.31	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
21	21	22	315° 56'	244.71	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
22	22	23	315° 56'	253.06	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
23	23	24	315° 56'	237.46	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
24	24	25	315° 56'	176.84	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует	
25	25	26	315° 56'	259.98	—	—	—	
Выданный номер территориального отдела №1 (полное наименование должности)					Е. В. Пасова (инициалы, фамилия)			

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№26* февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1		Кадастровый номер: 62:02:0020725-241		2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
26	26	27	315° 56'	203.61	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
27	27	28	315° 56'	291.21	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
28	28	29	315° 56'	236.33	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
29	29	30	315° 56'	200.24	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
30	30	31	315° 56'	169.12	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
31	31	32	315° 56'	143.24	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует
32	32	1	315° 56'	201.34	—	62:02:0020725-271	Адрес отсутствует

Ведущий инженер территориального отдела №2 (полное наименование должности)	М.П.	Е. В. Пашова (инициалы, фамилия)
---	------	-------------------------------------



КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№26* февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1		Кадастровый номер: 62:02:0020725-240		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4		Номер кадастрового квартала: 62:02:0020725					
5		Пределы кадастровых номеров: 62:02:0000000-34					
7				6		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.11.2010	
8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9 Адрес (том числе местоположение): Рызская обл., р-н Захаровский, вблизи д. Воронки							
10 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
11 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
12 Площадь: 35000 +/- 1637 кв. м							
13 Кадастровая стоимость: 161777 руб.							
14 Система координат: СК кадастрового округа							
15 Сведения о правах:							
Правообладатель		Вид права, номер и дата регистрации		Особые отметки		Документ	
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"		Общая долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-284 от 29.09.2014		—		—	
16 Особые отметки: —							
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные							
18 Дополнительные сведения:							
18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:							
18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
19 Сведения о кадастровых инженерах: —							

Ведущий инженер территориального отдела №2 (полное наименование должности)	М.П.	Е. В. Пашова (инициалы, фамилия)
---	------	-------------------------------------



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

26 февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1 Кадастровый номер: 62:02:0020725:240	2 Лист № 2	3	Всего листов: 5
4 План (чертеж, схема) земельного участка			
5 Масштаб 1:2500			

Выданный выписку территориального отдела №2 (полное наименование должности)	(подпись) М.П.	Е. В. Власова (инициалы, фамилия)
--	-------------------	--------------------------------------

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.3

26 февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1 Кадастровый номер: 62:02:0020725:240	2 Лист № 3	3	Всего листов: 5
4 Сведения о частях земельного участка и обременениях			
			Характеристика части
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	4
1	—	весь	Доверительное управление Открытое акционерное общество "Управляющая Компания "Еврофинансы" доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"

Выданный выписку территориального отдела №2 (полное наименование должности)	(подпись) М.П.	Е. В. Власова (инициалы, фамилия)
--	-------------------	--------------------------------------

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:240				2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	2	136° 26'	225.61	---	---	---
	2	2	3	31° 23'	321.30	---	---	---
	3	3	1	251° 3'	341.28	---	---	---

Ведущий инженер территориального отдела №2
(полное наименование должности)

Е. В. Власова
(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:240				2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка							
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности		Особые отметки (точность определения)		
		X	Y					
	1	2	3	4		5		
	1	412445.56	1293512.07	---		2.50		
	2	412282.08	1293667.55	---		2.50		
	3	412556.38	1293834.86	---		2.50		

Ведущий инженер территориального отдела №2
(полное наименование должности)

Е. В. Власова
(инициалы, фамилия)

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

Александр Александрович
Власов
513

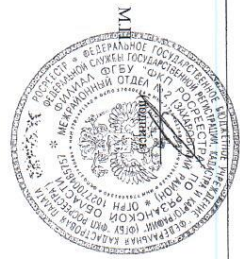
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" апреля 2014 г. № 62/00/301/14-73149

КП.1

1	Кадастровый номер: 62-02-0020725-200	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 62-02-0020725				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 62 02 0000000-34	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.11.2008		
7					
8	Местоположение: Местоположение относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в 45 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, Р-н Захаровский, д. Воронка				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 114000+/-11,40 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 526930,8				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Строител Александр Александрович	Вид права Собственность	Особые отметки	Документ	
14	Сведения о природных объектах: —				
15	Сведения о прирочных участках: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
16.1	Номера образованных участков: —				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

Ведущий инженер
(инициальные должности)



Е. В. Власова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 080 апреля 2014 г. № 62/00/301/14-73149

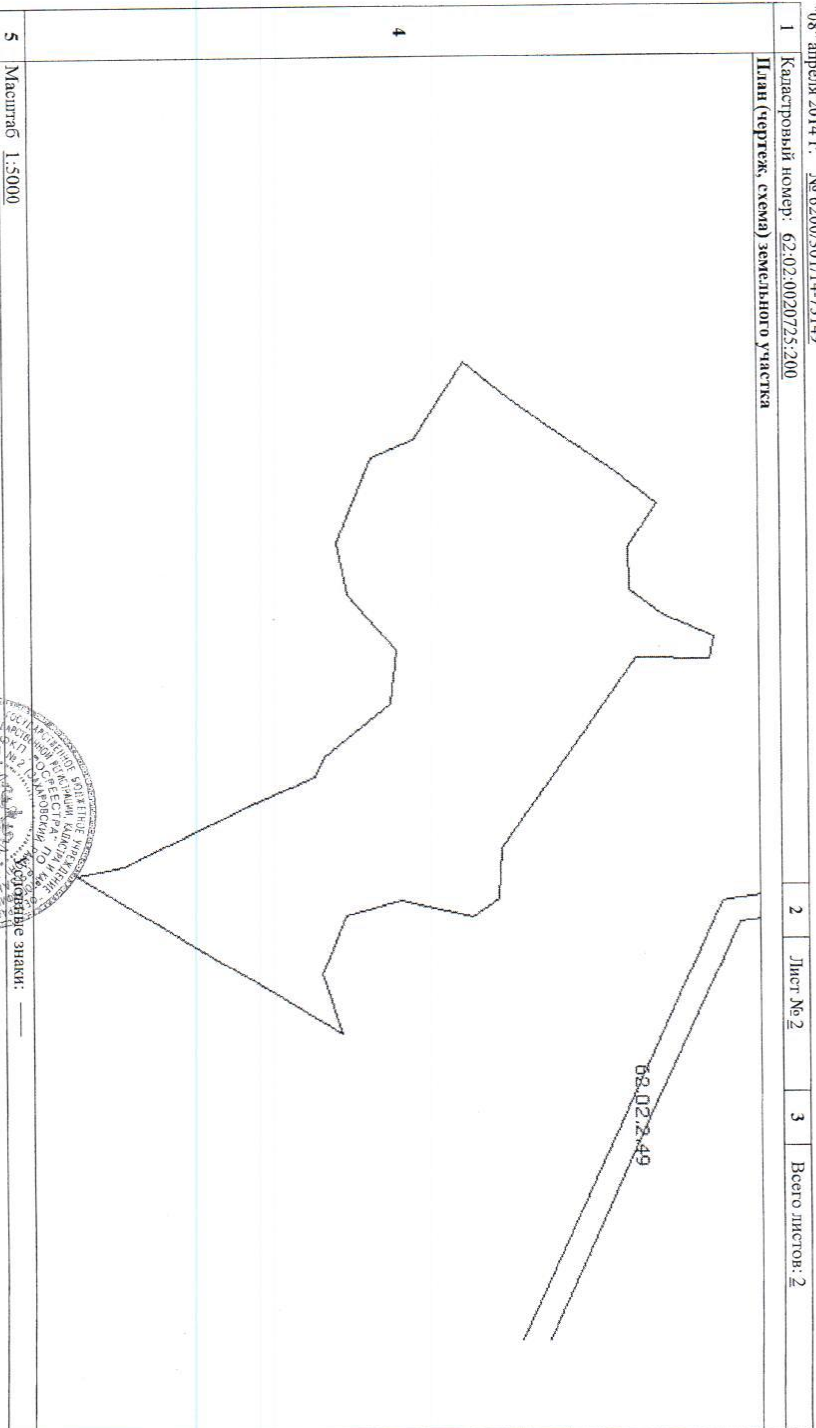
1 Кадастровый номер: 62:02:0020725:200

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3 Всего листов: 2

КП.2



5 Масштаб: 1:5000

Ведущий инженер
(инициалы, фамилия)



Е. В. Власова
(инициалы, фамилия)

*314 Брошюв. А-Н-Н
Деловые бумаги*

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"08" апреля 2014 г. № 62:02:0020725:206

КП.1

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 62:02:0020725				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: 62:02:0000000:34, 62:02:0000000:34	6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.06.2009		
7					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: деревня. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, Р-н Захаровский, д. Воронка				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 95000 +/- 9,80 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 439109				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Стропов Александр Александрович	Вид права Собственность	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
16.1	Номера образованных участков: 62:02:0020725:206				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 62:02:0000000:34				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				



Выдавший инженер
(полное наименование должности)

Е. В. Власова
(подпись, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№08* апрель 2014 г. № 6200.301/14-73119

1 Кадастровый номер: 62:02:0020725-206

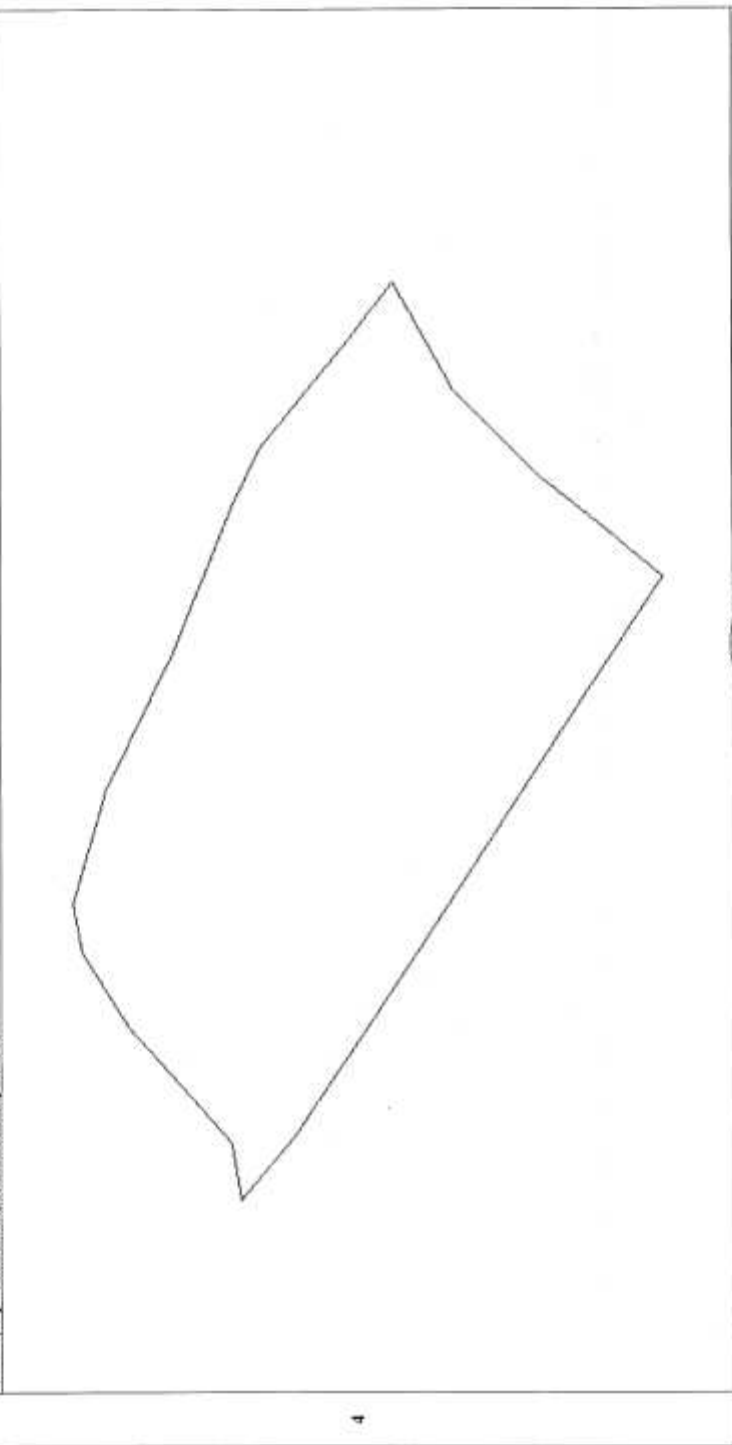
План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 2

3

2 Лист № 2

3



5 Масштаб 1:3500

Условные знаки: —



Ведущий инженер
(наименование должности)

Е. В. Власова
(инициалы, фамилия)

П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » ноября 2007г., регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 09 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022362 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001417

«07» ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки «26» июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





Приложение 2
к Руководству по задаче оценщика от 0009241201

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от
02.07.2018**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198	
Паспортные данные:	4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г.	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,061%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018 <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
		4-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании		

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.</p> <p><i>(Подпись)</i> Проккопенко С.П.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p><i>(Подпись)</i> Мавричева Е.И. МП</p> 
---	---



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002738/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

«16» августа 2018г.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ваш юрисконсульт»
Генеральный директор на основании Устава



(Гладкая Е.Ю.)

«16» августа 2018г.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

Прошито и пронумеровано
22 (двадцать два листа)
Листов.

