

Отчет № 04-07/20

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 30.06.2020 года

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2020

Содержание

Оглавление

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.....	7
1.6. Используемые стандарты оценки.....	8
1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата	8
1.8. Последовательность проведения оценки.....	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки	10
2.2. Краткая характеристика объекта оценки.....	10
2.3. Имущественные права на объект оценки	11
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки	11
2.5. Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)	11
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки.....	12
2.7. Износ и устаревания объекта оценки.....	13
Расчет величины физического износа.....	14
Расчет величины функционального устаревания	14
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	14
Расчет совокупного износа.....	14
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки	15
2.9. Описание местоположения объектов оценки	15
2.9.1. Общие положения.....	15
2.9.2. Описание региона – Рязанская область	17
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	

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. <i>Общие положения.....</i>	35
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	36
4.3. <i>Доходный подход</i>	36
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	37
4.5. <i>Выводы:.....</i>	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	39
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	39
5.2. <i>Выбор аналогов земельных участков 1 и 2.....</i>	42
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	43
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	45
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.....</i>	46
5.6. <i>Выбор аналогов земельных участков 3 и 4.....</i>	46
5.7. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	48
5.8. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	49
5.9. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.....</i>	49
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	52
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	53
9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54

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 № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №4 от 13.07.2020 к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Период проведения оценки: с 13.07.2020 по 13.07.2020.

Дата оценки: 30.06.2020 года.

Дата составления Отчета 13.07.2020 года.

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

Сравнительный подход к оценке – 4 290 960 рублей.

Затратный подход – обоснованный отказ.

Доходный подход – обоснованный отказ.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 30.06.2020 года составляет округленно:

4 290 960,00

(Четыре миллиона двести девяносто тысяч девятьсот шестьдесят) рублей.

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 4 от 13.07.2020 г.
и Договору № И-4/1 от «15» июля 2020 года об оценке имущества, составившего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Искандер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))</p>	<p>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, Засуровский 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, Засуровский 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, Засуровский 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, Засуровский 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.</p>															
<p>Характеристики объекта оценки и его оценочных частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>№ п/п</p>	<p>Объект оценки:</p>	<p>Свидетельство о праве собственности</p>													
	<p>1</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Засуровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62-02-0020725-241.</p>	<p>Свидетельство в государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887146, Запись в ЕГРП от 29.09.2014 г. № 62-02-02/005/2014-285</p>													
	<p>2</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Засуровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62-02-0020725-240.</p>	<p>Свидетельство в государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887147, Запись в ЕГРП от 29.09.2014 г. № 62-02-02/005/2014-284</p>													
	<p>3</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Засуровский 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.</p>	<p>Свидетельство в государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886591, Запись в ЕГРП от 27.08.2014 г. № 62-02-02/005/2014-169</p>													
	<p>4</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Засуровский 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.</p>	<p>Свидетельство в государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886932, Запись в ЕГРП от 27.08.2014 г. № 62-02-02/005/2014-170</p>													
<p>Сведения об оценщиках</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="608 1346 703 1406">ФНО</th> <th data-bbox="708 1346 895 1406">Наименование СРОО</th> <th data-bbox="900 1346 1114 1406">Место происхождения СРОО</th> <th data-bbox="1118 1346 1386 1406">Обязательное страхование ответственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="608 1413 703 1597">Пролопе или Сергей Петрович</td> <td data-bbox="708 1413 895 1597">Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 051417 от 07 ноября 2007 года</td> <td data-bbox="900 1413 1114 1597">105066, Москва, 1-й Базальный переулок, д. 2А</td> <td data-bbox="1118 1413 1386 1597">Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года по 03 июля 2021 года.</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="608 1603 1386 1771">Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. 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 предмете оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 023-073-06396719 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года</td> </tr> </tbody> </table>				ФНО	Наименование СРОО	Место происхождения СРОО	Обязательное страхование ответственности	Пролопе или Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 051417 от 07 ноября 2007 года	105066, Москва, 1-й Базальный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года по 03 июля 2021 года.	Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. 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 предмете оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 023-073-06396719 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года			
ФНО	Наименование СРОО	Место происхождения СРОО	Обязательное страхование ответственности													
Пролопе или Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 051417 от 07 ноября 2007 года	105066, Москва, 1-й Базальный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года по 03 июля 2021 года.													
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. 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 предмете оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 023-073-06396719 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года																
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки:</p>	<p>Права общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему</p>															

	<p>имущества любыми действиями, не противоречащими закону и иным правовым актам и не нарушающими права и охраняемые законом 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.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Интонера»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки.</p>
Предлагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, состоящего Российский закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3738-У «Об определении стоимости чистых паевых инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднесрочной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов инвестиционного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев в паевых инвестиционных фондах, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предлагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусмотрено.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - 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. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или внесении при передаче обязательств в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217/н) (ред. от 27.06.2016)).</p>
Дата оценки	<p>30.06.2020 г.</p>
Период проведения работ	<p>В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической, экспертной правовой, оценочной, строительной-технической и технологической экспертиз объекта оценки, оценочно-гитометрической и экологической экспертизы. 3. Оценка проводится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущения, что все предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения в возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Траст Интон Эссет Менеджмент Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Интонера» Генеральный директор Е.В. Кравченко</p> <p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт» Генеральный директор Е.Ю. Глазкин</p>	
 	

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 79, 2, 80, 72 ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810622000045444 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 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» (переподготовка в области оценки). 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, действителен до 12.04.2021г.
Организация, с которой оценщиком заключён 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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА, к/с 30101810500000000976, БИК 044525976.
Информация о 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.
Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0026955 от 09.11.2019г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 18 июня 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
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-0011025501 от 25.06.2020. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года. Реквизиты страховой компании: 121087, 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
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. Договор страхования №022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 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.
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 от 27.08.2014г..	62-МД №886992 от 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, %;
 D – 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 конструктивных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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	Июнь 2020	Июнь 2020	расчет
Срок службы, лет	10,5	10,5	расчет
Норматив амортизационных отчислений для нормальных условий эксплуатации	1,70%	1,70%	Единые нормы амортизационных отчислений, дамбы нагульных прудов, код ЕНАО 20156, http://zakon.kuban.ru/private4/1072/2.txt
Нормативный срок службы, лет	60	60	расчет, округление
Физический износ, коэффициент	17,5%	17,5%	расчет
Функциональный износ, коэффициент	не выявлен	не выявлен	суждение оценщика
Экономическое устаревание, коэффициент	не выявлено	не выявлено	суждение оценщика
Совокупный износ, коэффициент	17,5%	17,5%	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 1.

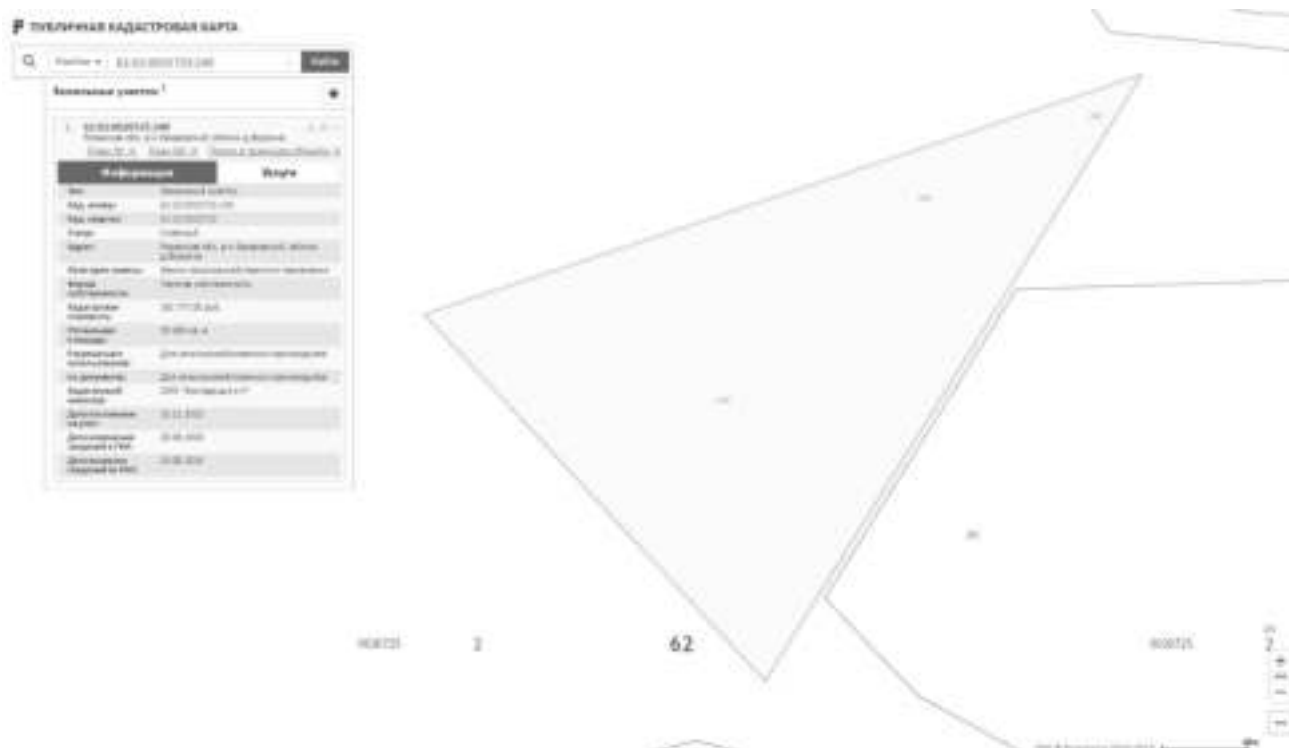


Рис.3. План расположения участка 2.



Рис.2. План расположения участка 3.

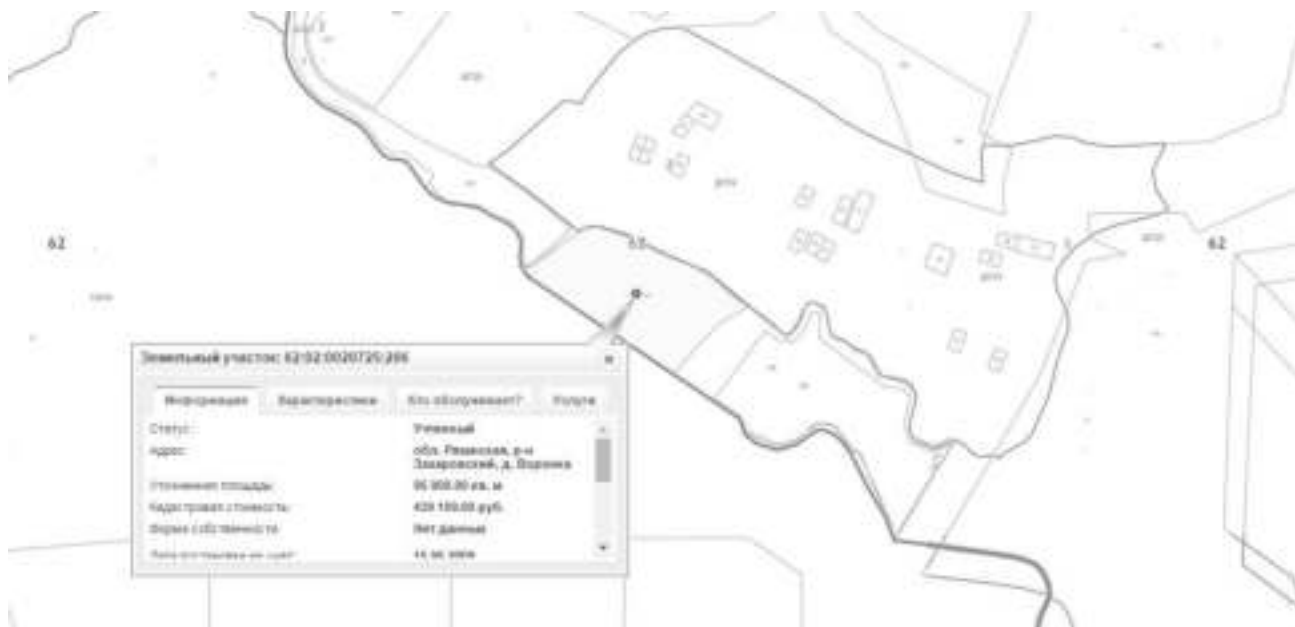


Рис.3. План расположения участка 4.

2.9.2. Описание региона – Рязанская область



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 1 108 847 чел. (2020). Плотность населения — 28,00 чел./кв.км. Городское население — 72,2 %.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Рязанской области всего образовано 307 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2016 года): 4 городских округа, 25 муниципальных районов, в составе которых 29 городских поселений, 249 сельских поселений.

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 539,3, Касимов – 29,2, Скопин – 27,8, Сасово – 23,8, Рязск – 20,9.

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

Индекс промышленного производства за 2020 год составил 104,6% к 2018 году, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 104,5%;
- обрабатывающие производства – 105,5%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 94,9%;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,5%.

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 86,8%, «обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 11,1%, «водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 1,7%, «добычи полезных ископаемых» – 0,4%.

Добыча полезных ископаемых

К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся известняки, огнеупорные глины, стекольные и строительные пески, торф, бурый уголь.

Предприятиями по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 1,6 млрд. руб. или 81,2% к 2018 году.

Обрабатывающие производства

За 2020 год предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 308,7 млрд. руб., что на 7,1% больше, чем за 2019 год.

В 2020 году положительная динамика индекса промышленного производства отмечена в производстве лекарственных средств (в 2,5 раза к 2018 году), производстве электрического оборудования (в 1,5 раза), производстве прочих готовых изделий (в 1,4 раза), производстве бумаги и бумажных изделий (в 1,4 раза), производстве прочих транспортных средств и оборудования (в 1,3 раза), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели (в 1,3 раза), производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 1,3 раза), производстве химических веществ и химических продуктов (на 26,9%), производстве текстильных изделий (на 17,3%), производстве одежды (на 10,1%), производстве мебели (на 7,8%), производстве прочей

неметаллической минеральной продукции (на 5,3%), производстве пищевых продуктов (на 5,2%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 4,7%), производстве пластмассовых изделий (на 4,6%), производстве нефтепродуктов (на 2,6%).

Снижение объемов производства наблюдается на предприятиях, осуществляющих деятельность в сфере производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 33,3%), предоставлении услуг по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 31,1%), производстве кожи и изделий из кожи (на 21,4%), производстве напитков (на 20,1%), в полиграфической деятельности (на 19,6%), металлургическом производстве (на 7,9%), производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 0,5%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Предприятиями по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за 2020 год отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 39,5 млрд. руб. или 101,9% относительно 2018 года.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

В 2020 году предприятиями по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 5,9 млрд. руб., на 30,7% больше, чем в 2019 году.

Индекс производства продукции сельского хозяйства за 2020 год в сопоставимой оценке составил 116,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В хозяйствах всех категорий произведено мяса скота и птицы на убой (в живой массе) 85,7 тыс. тонн (111,9% к 2018 году), молока – 460,0 тыс. тонн (109,1%), яиц – 969,9 млн. штук (109,9%).

По сравнению с 2018 годом реализовано больше яиц – на 12,8%, мяса скота и птицы – на 11,9%, молока и молочных продуктов – на 7,5%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», сложился в сумме 57,9 млрд. руб. (108,5% к 2018г.).

С начала текущего года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 11 648 новых благоустроенных квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства) общей площадью 794,2 тыс. кв. м (102,1% к 2018 году), в том числе 336,0 тыс. кв. м (42,3% от общего объема жилья) населением за счет собственных и заемных средств.

В отчетном периоде введены в действие производственные мощности за счет нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения: зерносеменовохранилища – 1,0 тыс. тонн единовременного хранения, помещения для крупного рогатого скота на 6,5 тыс. мест, газовые сети протяженностью 52,1 км, линии электропередачи напряжением 0,4-35 кВ и выше – 97,3 км, водопроводные сети – 17,8 км, газовые сети к производственным объектам сельскохозяйственного назначения – 0,7 км, газопроводы магистральные и отводы от них – 39,4 км, нефтеемкости – 30,1 тыс. м³, 2 буровых и 1 шахтный колодцы, автомобильные дороги с твердым покрытием – 10,2 км, общетоварные склады общей площадью 30,5 тыс. кв. м, сборный металлический ангар площадью 650,0 кв. м, торговые предприятия – 0,8 тыс. кв. м торговой площади, торгово-офисные центры – 1190,6 кв. м общей площади, гостиница на 71 место, дошкольные образовательные организации на 754 места, общеобразовательные организации на 132 ученических места, больничные организации на 540 коек, амбулаторно-поликлинические организации на 280 посещений в смену, плавательный бассейн площадью зеркала воды 400,0 кв. м, спортивные залы – 2108,8 кв. метров.

Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства) за 2019 год составил 498,3 млн. т-км или 123,8% к 2018 году.

Оборот розничной торговли в 2020 году увеличился на 2,4% по сравнению с 2019 годом и составил 207,1 млрд. рублей.

В расчете на одного жителя области оборот розничной торговли достиг 185 873,5 рубля.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 48,2%, непродовольственных – 51,8%.

Объем платных услуг, оказанных населению, сложился в сумме 51,5 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,9% меньше, чем в 2019 году.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 34,3%, телекоммуникационные услуги – 19,2%, жилищные услуги – 10,3%, бытовые услуги – 7,7%, услуги системы образования – 6,7%, медицинские услуги – 6,5%, транспортные услуги – 5,5%.

В декабре 2019 года индекс потребительских цен к декабрю 2018 года находился на уровне 102,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 103,6%, услуги – 106,7%.

За январь-ноябрь 2019 года сальдированный финансовый результат организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) составил 38,5 млрд. рублей. Доля прибыльных предприятий составила 73,5%, убыточных – 26,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника в январе-ноябре 2019 года составила 33 196,4 руб.

К концу декабря 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 3,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3,5 тыс. человек имели статус безработного. По сравнению с декабрем 2018 года количество граждан, имеющих статус безработного, снизилось на 13,1% или на 522 человека.

Уровень регистрируемой безработицы на конец декабря 2019 года составил 0,6%, (на конец декабря 2018 г. – 0,7%)



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 7 957 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 мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах-основных торговых партнерах России, уже пройдена¹.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом цены предложения снизились не слишком значительно, но увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать по максимальной величине диапазона справочных данных.

Рынок земельных участков сельхозназначения Захаровского района является неактивным.

Рынок земельных участков объектов рыбного хозяйства является неактивным.

¹ Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

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 2531,2 тыс. га, в том числе пашня – 64%, кормовые угодья – 27%, сенокосы – 8%, остальное – залежи и многолетние насаждения.

На дату оценки на продажу в области представлено свыше 300 земельных участков сельхозназначения площадью свыше 1 га, из них в Захаровском районе – 7 предложений.

Площадь участков в Захаровском районе от 2 Га до 68 Га, цена от 90 тыс. до 2 500 тыс. руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 32–100 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 21 предложение продажи прудов и рыбных хозяйств, отобрано 5 предложений (пруды без специальных строений/цехов, без молоднякового хозяйства, без баз отдыха).

Площадь участков от 13,0 Га до 375 Га, цена от 2,45 млн. до 8 000 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 93,0–384,0 тыс. руб./га.

Все цены включают возможность торга.

Влияние на цену предложений оказывает соотношение площади зеркала воды к общей площади участка, а также наличие возможностей для комплексного использования прилегающей территории (дорога, организация платной рыбалки и логистики и т.п.).

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 неучет 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 объектом		виды			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,30	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,86	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Таблица 12

цены земельных участков, классифицируемых по видам		виды			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,41	1,68
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,17	1,41
	краткосрочная аренда	0,73	0,86	1,00	1,28
	общая долевая собственность	0,58	0,71	0,85	1,00

Таблица 10

цены земельных участков под объектом (улицы)		виды			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,40	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,16	1,34
	краткосрочная аренда	0,70	0,84	1,00	1,13
	общая долевая собственность	0,62	0,70	0,86	1,00

Таблица 11

цены земельных участков под объектом (исключенные)		виды		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,43
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,21
	краткосрочная аренда	0,73	0,83	1,00

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

- развитость рынка;
- сложности оформления права собственности и экономического 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, predeterminedемых 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 (под пашню, неактивный рынок) составляет 11,4-27,4%, для расчета принято округленное значение по верхней границе 27%.

Сканы страниц справочных изданий приведены ниже.

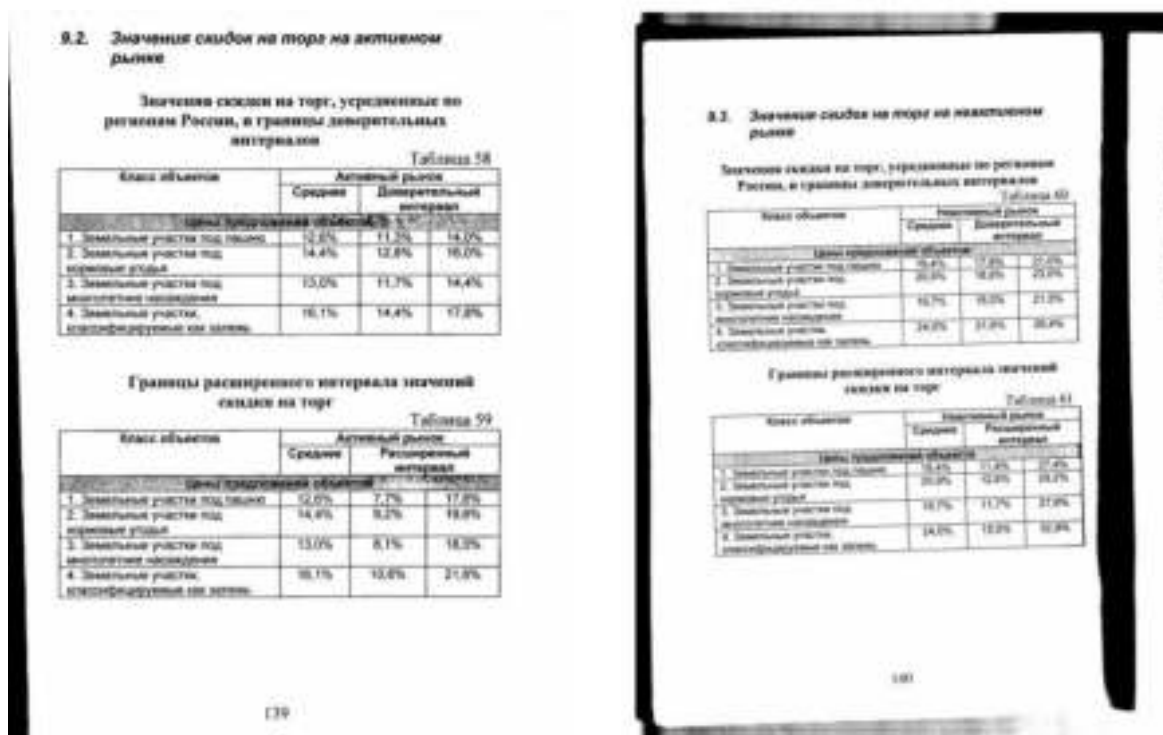


Рис. 6. Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

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

Земельный участок под пашню		Удаление аналога от областного центра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от областного центра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,18	1,38
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 19

Земельный участок, выделенный для размещения объектов		Удаление аналога от областного центра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от областного центра, км	у границы	1,00	1,28	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,18	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таблица 17

Земельный участок под кормовые угодья		Удаление аналога от областного центра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от областного центра, 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

Земельный участок под многолетние насаждения		Удаление аналога от областного центра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от областного центра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,54
	<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 расстояний от областного центра достаточно условно. Значения территориальных коэффициентов, приведенные в матрицах, относятся к средним соответствующим диапазонам расстояний от областного центра. Поэтому, если расстояние объекта-аналога и/или объекта оценки от областного центра приближается к границе диапазона, то рекомендуется рассчитывать территориальный коэффициент (корректировку на удаленность от областного центра) с использованием степенной эмпирической (по формуле 1, см. ниже).

В случае если расстояния от областного центра объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются незначительно (или расстояния находятся на границе диапазона), то не следует делать корректировку на удаленность от областного центра.

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	1,56
	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 корытные 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 запасы			
		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	0,88	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.

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

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	1,06	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, картофеля, сахарная свекла, наименее – для зерновых.

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	10,09	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.	6,13	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	1,646	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 32 – 100 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 (отобранные аналоги) составляют 93,0–384,6 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

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

Скорректированная цена i -го объекта-аналога определяется следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N (1 + D_{Pij}),$$

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 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	Продам землю с/х назначения, 2 га,	Продажа земли с/х назначения, 25 га, Новое	Продам землю с/х назначения, 68 га, Старое
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного 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, Захаровский район, село Захарово	Рязанская область, Захаровский район, деревня Новое Пронинское	Рязанская область, Захаровский район, село Старое Зимино
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Июнь 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально 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
Площадь, кв.м.	114 000	20000	250000	680000
Площадь, га	11,40	2	25	68
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во по границе	газ, электричество	газ, электричество	газ, электричество
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета как свободный от построек	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, тыс.руб.	-	90 000	1 250 000	2 200 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		45	50	32
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2000_0_kv_m_ploschadyu_200_s_otok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_r-eko_poselenie_radujnoe_6824048512/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_2500_00_kv_m_ploschadyu_2500_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r-novoe_proninskoe_6839443150/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_6800_00_kv_m_ploschadyu_6800_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r-n_staroe_zimino_6839443167/

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		45,0	50,0	32,4

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	0,901
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		45,0	50,0	29,1
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		45,0	50,0	29,1
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1,00	1
Скорректированная цена		45,0	50,0	29,1
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		33	37	21
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, село Захарово	Рязанская область, Захаровский район, деревня Новое Пронинское	Рязанская область, Захаровский район, село Старое Зимино
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		32,9	36,5	21,3
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		33,0	37,0	21,0
8. Величина участка, га	11,40	2,00	25,00	68,00
Диапазон площадей	10 - 30 га	до 10 га	10 - 30 га	30 - 100 га
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,12
Скорректированная цена		30,8	37,0	23,6
9. Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		30,8	37,0	23,6
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость		25,7	30,8	19,7
Использование при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	25,4			

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-аналогами 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 27%. Корректирующий коэффициент составляет 0,73.

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	25,7	0,09
Аналог 2	30,8	29,53
Аналог 3	19,7	32,90
Среднее значение	25,40	20,84
Среднее квадратичное отклонение		4,57
Коэффициент вариации		0,180

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	25,4	30–100 га	0,88	779 780
62:02:0020725:240	3,5	25,4	<10 га	1,08	88 900

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 21 аналогов в различных областях РФ. Исключены предложения объектов рекреационного назначения и готовых бизнесов, объектов, включающих строения и здания, а также объектов, по которым представлена 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 3	Аналог 4	Аналог 5
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 область, Пролетарский, Белгородская обл., Ракитянский р-он, 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.	-	8 000	2 450	6 000	5 000	3 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		93,0	148,0	375,0	384,6	151,4
Источник		https://agroservers.ru/b/prudy-zaryblennye-623369.htm	https://agroservers.ru/b/prud-879131.htm	https://agroservers.ru/b/prodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-pod-rybnoe-khozyaystvo-621421.htm	https://agroservers.ru/b/prudy-zaryblennye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm	https://www.avito.ru/belgorodskaya_oblast_proletarskiy/zemelny_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 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		93	148	375,0	384,6	151,4
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		93	148	375,0	384,6	151,4
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		93	148	375,0	384,6	151,4
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		93	148	375,0	384,6	151,4
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		74	118	300,0	307,7	121,2
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		74	118	255,0	307,7	121,2
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		74	118	255,0	308,0	121,0
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		83	118	255,0	308,0	121,0
Коэффициент, учитывающий соотношение зеркала воды и общей площади участка	1	0,23	0,94	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,431	1,026	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		119	121	255,0	308,0	121,0
9. Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		119	121	255,0	308,0	121,0
10. Наличие подъездных путей с твердым	нет	да	нет	да	да	да

Элементы сравнения	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
покрытием						
Корректирующий коэффициент		0,833	1,000	0,833	0,833	0,833
Скорректированная цена		99	121	212,5	256,7	100,8
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		99	121	212,5	256,7	100,8
Использование при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	158,0					

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 табл.6, как:

$$1,646 / ((1 - \text{Доля_площади_зеркала_воды})) + 1,646 \times \text{Доля_площади_зеркала_воды}.$$

Корректировка на наличие или отсутствие устройства слива воды и рыбоуловителя.

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

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

Устройства слива воды и рыбоуловителя присутствуют у всех аналогов.

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	99	3 467
Аналог 2	121	1 370
Аналог 3	213	2 967
Аналог 4	256,7	9 729
Аналог 5	100,8	3 272
Аналог 6		
Среднее значение	158	4 161
Среднее квадратичное отклонение		64,50
Коэффициент вариации		0,41

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	158,0	10–30 га	1,000	1 801 200
Участок 4, 62:02:0020725:206	9,5	158,0	<10 га	1,080	1 621 080

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.



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.	4,29
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	3,35
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	5,23

Источник: расчет и суждения оценщика

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 30.06.2020 года составляет округленно:

4 290 960,00

(Четыре миллиона двести девяносто тысяч девятьсот шестьдесят) 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.	779 780
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.	88 900
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	1 801 200
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	1 621 080
Всего	4 290 960

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик

Е.Ю. Гладкая

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 Agroservers.Ru

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото 1 УЧАСТОК_200_(1)



Фото 2 УЧАСТОК_200_(2)



Фото 3 УЧАСТОК_200_(3)



Фото 4 УЧАСТОК_206_(1)



Фото 5 УЧАСТОК_206_(2)



Фото 6 УЧАСТОК_206_(3)



Фото 7 УЧАСТОК_240 (1)



Фото 8 УЧАСТОК_240 (2)



Фото 9 УЧАСТОК_240 (3)



Фото 10 УЧАСТОК_241 (1)



Фото 11 УЧАСТОК_241 (2)



Фото 12 УЧАСТОК_241 (3)

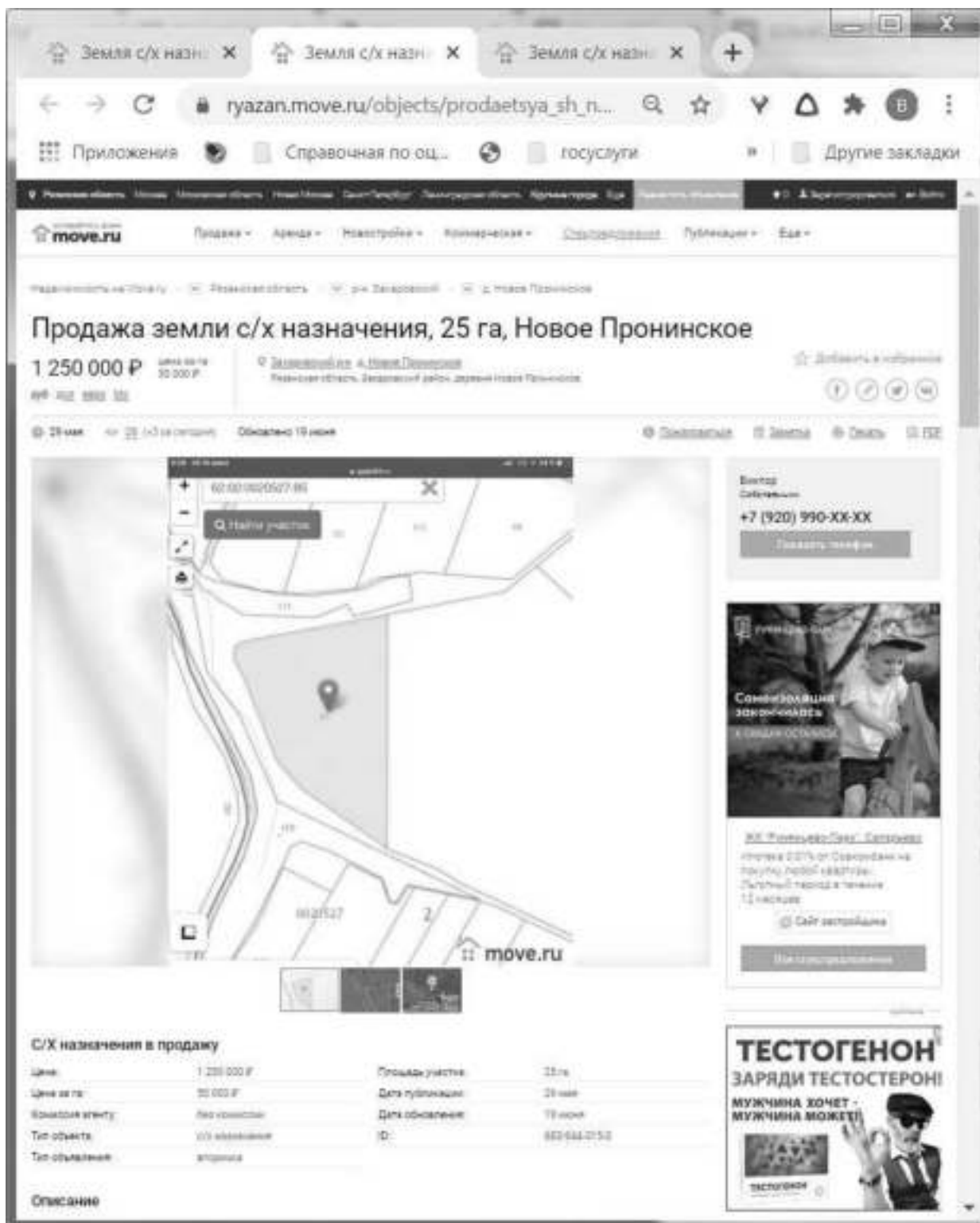
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков 1 и 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_ekoposelenie_radujnoe_6824048512/

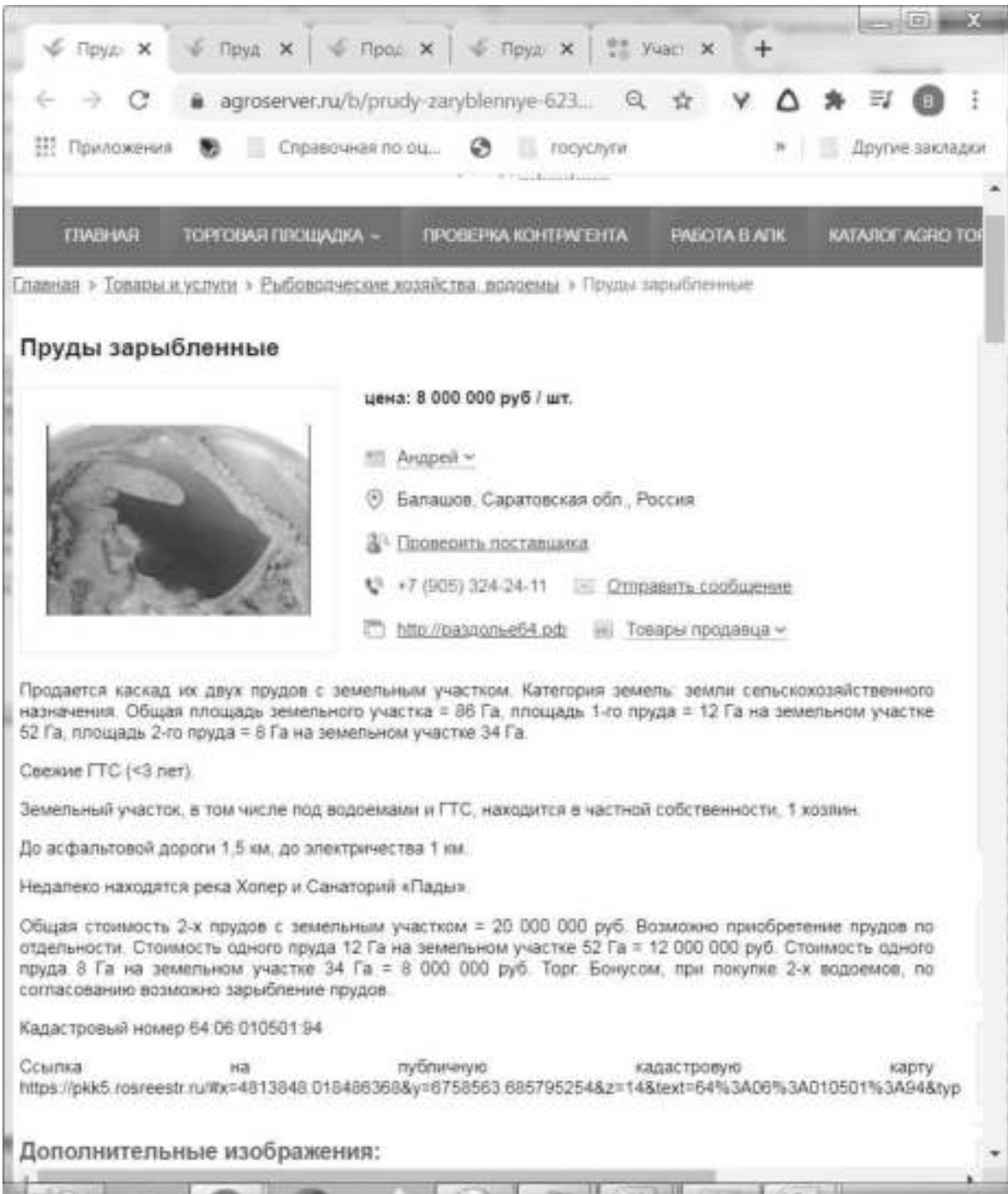


https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_250000_kv_m_ploschadyu_2500_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r_n_novoe_proninskoe_6839443150/



https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_680000_kv_m_ploschadyu_6800_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r-n_staroe_zimino_6839443167/



Аналоги прудов<https://agroservice.ru/b/prudy-zaryblennye-623369.htm>

Пруды зарыбленные

цена: 8 000 000 руб / шт.

Андрей

Балашов, Саратовская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (905) 324-24-11 [Отправить сообщение](#)

<http://раздолье64.pdf> [Товары продавца](#)

Продается каскад из двух прудов с земельным участком. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельного участка = 88 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://rpk5.rosreestr.ru/wk=4813848.016486368&y=6758563.685795254&z=14&text=64%3A06%3A010501%3A94&typ>

Дополнительные изображения:

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

The screenshot shows a web browser window with the URL agroserver.ru/b/prud-879131.htm. The page header includes the Agroserver.ru logo and a search bar. The main navigation menu contains links for '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: 2 450 000 руб / шт.

Василий

Россошь, Воронежская обл., Россия

[Проверить поставщика](#)

+7 (800) 211-40-43 [Отправить сообщение](#)

[Товары продавца](#)

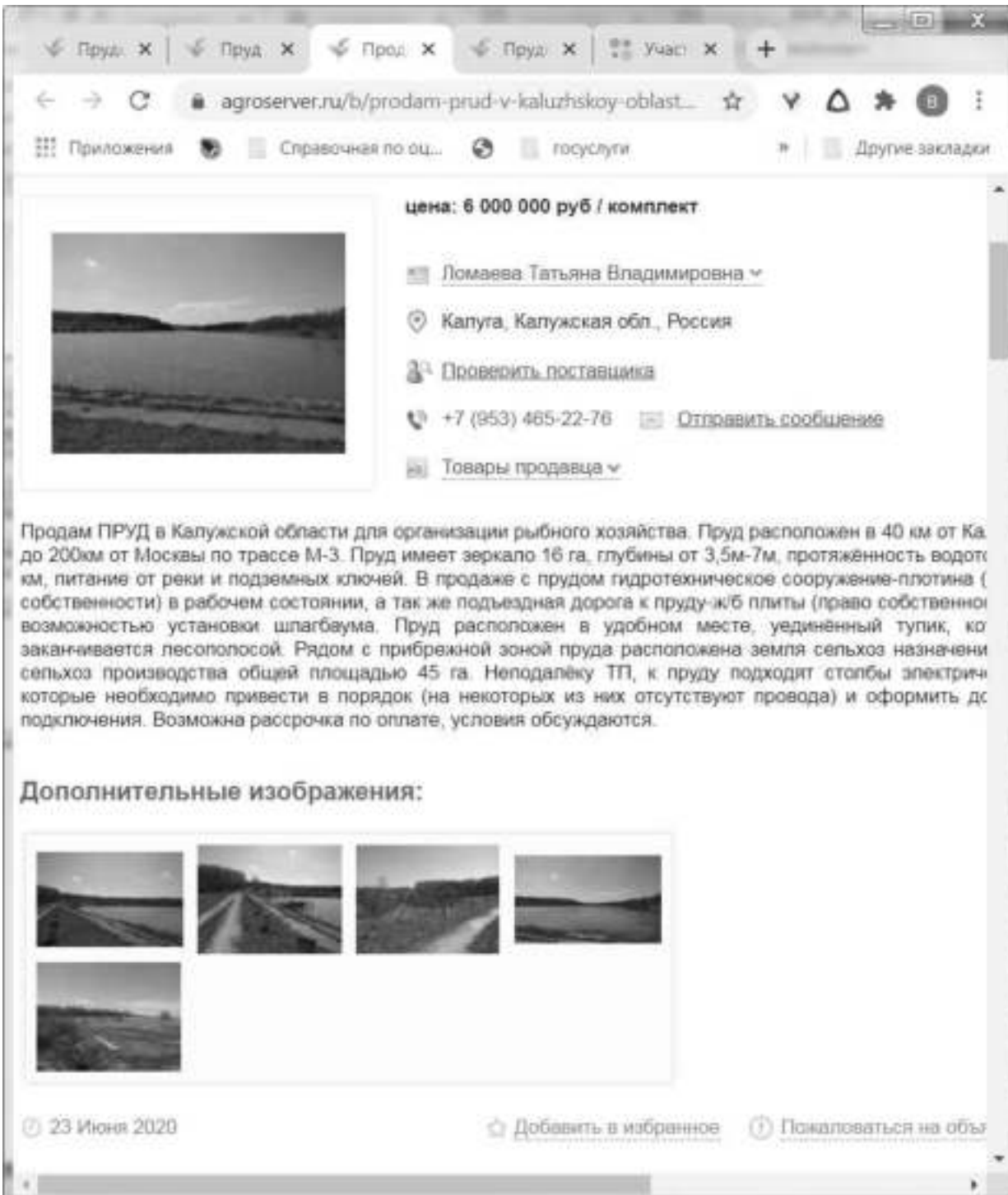
Пруд 15,5га+1,05га участок с гидротехническим сооружением. Собственность.Тихое, живописное место, хорошие подъездные пути, родники. Торг.Кантемировский район, пос. Гармашевка

Дополнительные изображения:

вчера в 01:21:45 [Добавить в избранное](#) [Пожаловаться на объявление](#)

Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы в Москве (17)

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



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website agroseller.ru. The browser's address bar shows the URL: agroseller.ru/b/prodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-pod-rybnoe-khozyaystvo-621421.htm. The listing features a main image of a pond and several key details:

- Цена:** 6 000 000 руб / комплект
- Продавец:** Ломаева Татьяна Владимировна
- Локация:** Капуга, Калужская обл., Россия
- Контакты:** +7 (953) 465-22-76, Отправить сообщение
- Дополнительно:** Проверить поставщика, Товары продавца

The main text of the listing describes the pond and its associated infrastructure:

Продам ПРУД в Калужской области для организации рыбного хозяйства. Пруд расположен в 40 км от Капуга до 200км от Москвы по трассе М-3. Пруд имеет зеркало 16 га, глубины от 3,5м-7м, протяжённость водоток 1 км, питание от реки и подземных ключей. В продаже с прудом гидротехническое сооружение-плотина (собственности) в рабочем состоянии, а так же подъездная дорога к пруду-ж/б плиты (право собственности) возможностью установки шлагбаума. Пруд расположен в удобном месте, уединённый тупик, который заканчивается лесополосой. Рядом с прибрежной зоной пруда расположена земля сельхоз назначения сельхоз производства общей площадью 45 га. Неподалёку ТП, к пруду подходят столбы электрические которые необходимо привести в порядок (на некоторых из них отсутствуют провода) и оформить для подключения. Возможна рассрочка по оплате, условия обсуждаются.

Дополнительные изображения:

Below the main text, there is a gallery of five additional images showing different views of the pond and its surroundings, including the dam and the access road.

At the bottom of the listing, it indicates the date: 23 Июня 2020, and provides options to "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Пожаловаться на объявление" (Report ad).

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

The screenshot shows a web browser window with the URL agroserver.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm. The page header includes the Agroserver.ru logo and a search bar. The main navigation bar contains links for 'ГЛАВНАЯ', 'ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА', 'ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА', 'РАБОТА В АПК', and 'КАТАЛОГ'. The breadcrumb trail reads: Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе.

Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе

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

ИП Шиповская Светлана Витальевна

Краснодар, Краснодарский кр., Россия

Проверить поставщика | Отправить сообщение | Товары продавца

24 Декабря 2019 | Добавить в избранное | Пожаловаться на объявление

- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы в Москве (7)
- Цены на рыбоводческие хозяйства, водоемы, поставщики (43+7)
- Спрос на рыбоводческие хозяйства, водоемы, покупатели (7+1)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

Пролетарский / ... / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 19.81 га (СНТ, ДНП)

2 999 999 ₽

Добавить в избранное | Добавить записку | 19 июня в 20:02

8 911 681-06-44

Написать сообщение

Дос
Частное лицо
На Avito с мая 2017
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1206170238. ☎ 7939 (+2)

Площадь: 1981 сот; Расстояние до города: 10 км

Белгородская обл., Ракитянский р-он, с сев. стороны с. Солдатское. Показать 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.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Email | Print

Пожаловаться

Мотокосы STIHL от 9 990 рублей

Надёжные и мощные мотокосы.

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 283-20
от «13» июля 2020 года

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по заданию на оценку № 4 от 13.07.2020г.
к Договору № И -0/1 от «15» июля 2020 года:

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы объектов оценки не изменились.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.

№ п/п	Объект оценки:	Свидетельство о праве собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
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	2 115 230,00	01.01.2016
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	241 150,00	01.01.2016
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	785 460,00	01.01.2016
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.	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	654 550,00	01.01.2016

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»

Россия, 123067, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А

(Лицензия ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-090-1-02815 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: (499) 701-09-19

E-mail: info@trustunion.ru

http://www.trustunion.ru

Кadaстровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206		
--	--	--

Генеральный директор



Е.В. Краченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ТрастЮнион

ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 249-20
от «13» июля 2020 года

Генеральному директору
ООО «Ваш юриконсульт»
Гладыш Е.Ю.

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку № 4 от 13.07.2020г. к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года:

№ 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 дерева, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725-200.	1 892 400,00
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 дерева, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725-206.	1 703 160,00
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	782 850,00
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	89 250,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(является ФСОФ России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunion.ru
http://www.trustunion.ru




 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
 ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ
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 объекта недвижимого имущества №Р-6-ИИ от 08.09.2014г.
 Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Замкнутого 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. Ворона

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 № 62-02/005/2014-285

РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор Кочина Н.В.
м.п. (подпись)

62-МД 887146 





Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области
руководитель филиала (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.1

№ 07-Формы 2014 г. № 0200/001/16-02/201

1	Кадастровый номер	62-02/003/2015-241	2	Лист № 1	3	Всего листов 2										
4	Номер кадастрового квартала	62-02/003/2015														
5	Центральный кадастровый номер	62-02/003/000/14	8. Дата регистрации сведений государственного кадастра недвижимости 14.11.2014													
6	Кадастровый номер обременения земельного участка															
9	Адрес (с указанием местоположения) объекта, включая дом, строения, здания и сооружения															
20	Кадастровый земельный участок (с указанием кадастрового номера)															
11	Предельный размер участка	Для сельскохозяйственных земель														
12	Площадь	307000 / 4840 кв. м														
13	Кадастровый размер	341001 / 40 кв. м														
14	Способ владения	С/Х кадастровый земельный участок														
15	Сведения о правах	<table border="1"> <tr> <th>Предельный срок</th> <th>Земельный участок, кадастровый номер</th> <th>Собственник</th> <th>Держатель</th> <th>Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии</th> </tr> <tr> <td>Вечное пользование</td> <td>Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </table>					Предельный срок	Земельный участок, кадастровый номер	Собственник	Держатель	Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии	Вечное пользование	Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014	—	—	—
Предельный срок	Земельный участок, кадастровый номер	Собственник	Держатель	Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии												
Вечное пользование	Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014	—	—	—												
16	Сведения об объекте															
17	Участок является сельскохозяйственным земельным участком, земельный участок, земельный участок, земельный участок	Сведения об объекте имеют статус учетный														
18	Дополнительные сведения	18.1 Сведения о прекращении обременения, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 18.2 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка														
19	Сведения о кадастровой оценке															

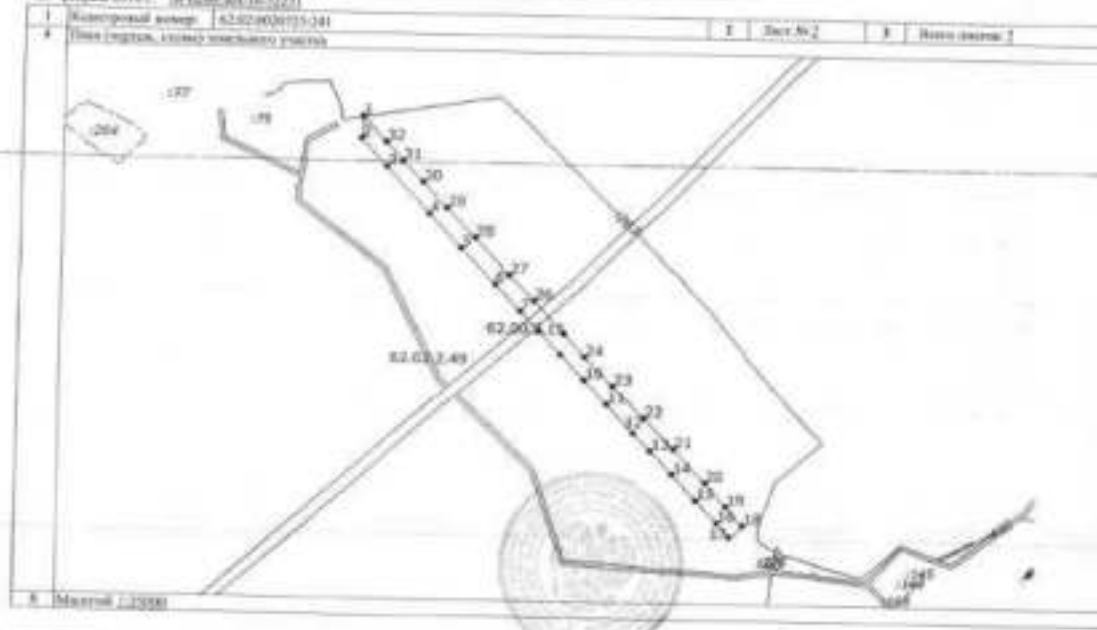
Подпись и печать государственного кадастра № 62-02/003/000/14
 (подпись) (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.2

№ 07-Формы 2014 г. № 0200/001/16-02/201

1	Кадастровый номер	62-02/003/2015-241	2	Лист № 2	3	Всего листов 2										
4	Номер кадастрового квартала	62-02/003/000/14														
5	Центральный кадастровый номер	62-02/003/000/14														
6	Кадастровый номер обременения земельного участка															
9	Адрес (с указанием местоположения) объекта, включая дом, строения, здания и сооружения															
20	Кадастровый земельный участок (с указанием кадастрового номера)															
11	Предельный размер участка	Для сельскохозяйственных земель														
12	Площадь	307000 / 4840 кв. м														
13	Кадастровый размер	341001 / 40 кв. м														
14	Способ владения	С/Х кадастровый земельный участок														
15	Сведения о правах	<table border="1"> <tr> <th>Предельный срок</th> <th>Земельный участок, кадастровый номер</th> <th>Собственник</th> <th>Держатель</th> <th>Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии</th> </tr> <tr> <td>Вечное пользование</td> <td>Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </table>					Предельный срок	Земельный участок, кадастровый номер	Собственник	Держатель	Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии	Вечное пользование	Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014	—	—	—
Предельный срок	Земельный участок, кадастровый номер	Собственник	Держатель	Адрес для связи с правообладателем земельного участка и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, при наличии												
Вечное пользование	Объект владения собственности № 62-02/003/000/2014-285 от 29.09.2014	—	—	—												
16	Сведения об объекте															
17	Участок является сельскохозяйственным земельным участком, земельный участок, земельный участок, земельный участок	Сведения об объекте имеют статус учетный														
18	Дополнительные сведения	18.1 Сведения о прекращении обременения, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 18.2 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка														
19	Сведения о кадастровой оценке															



Подпись и печать государственного кадастра № 62-02/003/000/14
 (подпись) (подпись)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.3

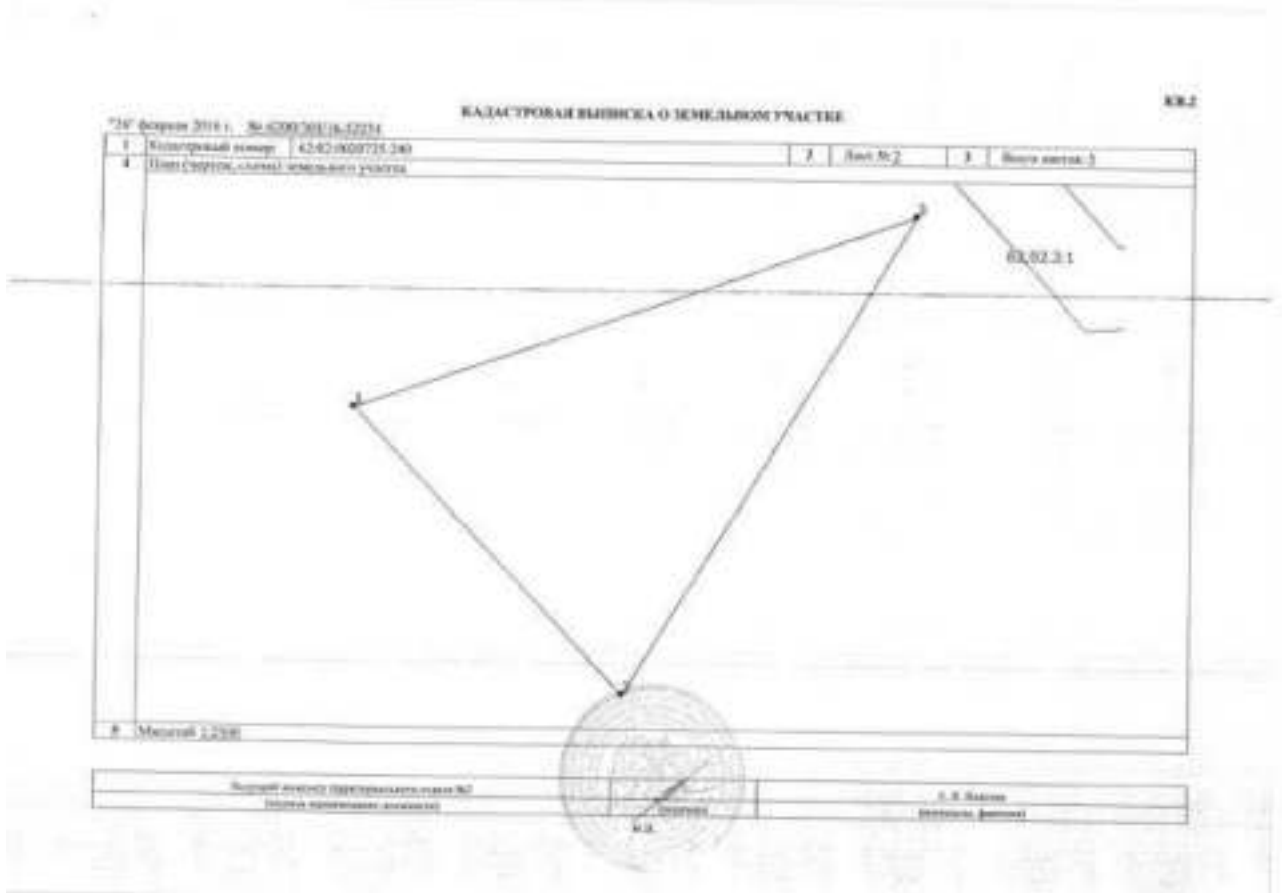
24 форма 2010 г. № 42-02/0020725-241

1. Кадастровый номер: 42-02/0020725-241						2. Лист № 2	3. Всего листов: 2
4. Описание земельного участка							
№ п/п	№ п/п кадастра	Площадь участка	Дополнительный учет	Площадь участка (кв. м)	Описание назначения по кадастру	Кадастровый номер земельного участка	Объем ставки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	10° 47'	128,83	---	---	---
2	2	7	130° 30'	258,92	---	42-02-0020725-216	Аграрный
3	3	4	130° 02'	164,86	---	---	---
4	4	5	130° 10'	263,81	---	42-02-0020725-171, 42-02-0020725-177	Аграрный
5	5	6	130° 10'	287,76	---	---	---
6	6	7	130° 10'	212,47	---	42-02-0020725-225	Аграрный
7	7	8	130° 10'	154,98	---	---	---
8	8	9	130° 10'	162,07	---	42-02-0020725-221	Аграрный
9	9	10	130° 10'	200,80	---	---	---
10	10	11	130° 10'	191,89	---	---	---
11	11	12	130° 10'	223,79	---	42-02-0020725-222	Аграрный
12	12	13	130° 10'	147,81	---	42-02-0020725-202	Аграрный
13	13	14	130° 10'	191,84	---	42-02-0020725-212	Аграрный
14	14	15	130° 10'	188,51	---	42-02-0020725-203	Аграрный
15	15	16	130° 10'	176,81	---	42-02-0020725-217	Аграрный
16	16	17	130° 10'	188	---	42-02-0020725-223	Аграрный
17	17	18	40° 23'	183,83	---	42-02-0020725-201	Аграрный
18	18	19	33° 50'	181,22	---	42-02-0020725-211	Аграрный
19	19	20	33° 50'	183,22	---	42-02-0020725-211	Аграрный
20	20	21	33° 50'	204,31	---	42-02-0020725-221	Аграрный
21	21	22	33° 50'	204,31	---	42-02-0020725-221	Аграрный
22	22	23	33° 50'	211,68	---	42-02-0020725-211	Аграрный
23	23	24	33° 50'	211,46	---	42-02-0020725-221	Аграрный
24	24	25	113° 50'	176,84	---	42-02-0020725-221	Аграрный
25	25	26	113° 50'	214,98	---	42-02-0020725-221	Аграрный

Итого земельный участок: 2600,00 кв. м

Итого земельный участок: 2600,00 кв. м

И. В. Валиев
Инженер, кадастровый оценщик



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"16" февраля 2016 г. № 42/02-003/2015-240

1		Кадастровый номер:		42/02-003/2015-240		2	Лист №4	3	Всего листов: 5
4									
Участки государственного земельного фонда, принадлежащие государству									
№ п/п	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	№ кадастрового участка	Длина стороны участка (м)	Площадь участка (кв. м)	Площадь застройки на участке	Кадастровый номер земельного участка		Общая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8		9
1	1	2	170° 30'	225,01	---	---	---		---
2	3	1	81° 25'	321,01	---	---	---		---
3	3	1	251° 2'	341,28	---	---	---		---

Выпуск выдан государственным органом Росреестр
 (полное наименование ведомства) И. И. Иванов
 заместитель директора



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"16" февраля 2016 г. № 42/02-003/2015-240

1		Кадастровый номер:		42/02-003/2015-240		2	Лист №5	3	Всего листов: 5
4									
Участки государственного земельного фонда, принадлежащие государству									
№ п/п	№ кадастрового участка	Координаты		Площадь застройки на участке	Площадь участка (кв. м)	Общая стоимость (площадь застройки)			
		X	Y			5			
1	1	412449.36	1293512.07	4	---	2,50			
2	1	412282.88	1293607.55	---	---	2,30			
3	1	412256.38	1293834.86	---	---	2,50			

Выпуск выдан государственным органом Росреестр
 (полное наименование ведомства) И. И. Иванов
 заместитель директора



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезических и картографических сведений Российской Федерации"

(полное наименование организации)

С. В. Козлов
С. В. Козлов
 5/19

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 01 апреля 2014 г. № 62/01/2014/001/14/01/14/01

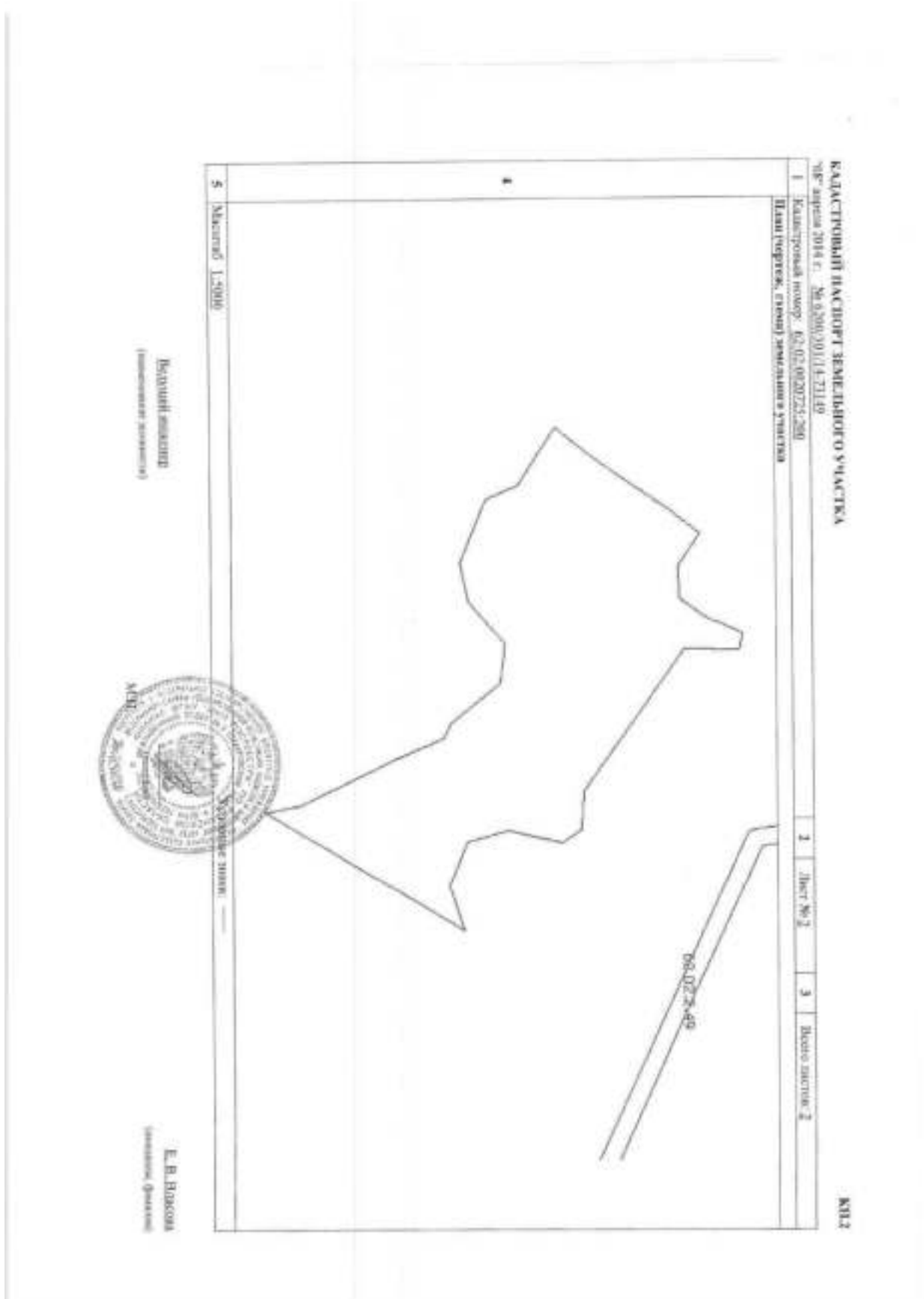
КМД

1	Кадастровый номер: 62.01.0030725-2100	2	Лист № 1	3	Листов листов: 2
4	Номер кадастрового координат: 62.01.0030725				
5	Общие сведения				
6	Предел земельного участка: 62.01.0030725-2100	4	Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 26.11.2008		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение участка: территория проектируемой территории, расположенной за пределами границ территории, указанной в пункте 8 статьи 11.1 Закона от 24 июля 2007 года № 118-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"				
9	Категория земель: Земля населенного пункта				
10	Результаты измерения: Для государственного проектирования				
11	Площадь: 1140007,11 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 7510710,8				
13	Сведения о границах: Границы земельного участка: Сторона Александр	Фин. права	Объем отчета	Адрес	
14	Сведения о границах: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16.1	История формирования участка: —				
16.2	История участка, расположенного в границах участка: —				
16.3	История участка, расположенного в границах участка: —				
16.4	История сведений государственного кадастра недвижимости (сведения об истории участка): —				

Ведущий инженер
 (подпись)



Е. В. Козлов
 (подпись)



ВН Архивариус Д.Н. Давыдов

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Алтай

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"04" апреля 2014 г. № 62/09/2014/14-23119

КП.1

1	2	3	4	5	6	7
Кадастровый номер	Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3	Лист № 4	Лист № 5	Лист № 6
62-02-0020725-206						
Общие сведения						
4	№ кадастрового квартала: 62-02-0020725					
5	Предельные номера: 62-02-0000000-0034, 62-02-0000000-034		Дата внесения поправок в государственный кадастр недвижимости: 15.06.2009			
7						
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного на прилегающем земельном участке. Ориентир расположен в 40 м от ориентира по выделенному на плане. Подробный адрес: Республика, Р-н Заварзинский, д. Водича					
9	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения					
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения					
11	Площадь: 95900 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 439109					
Сведения о правах						
13	Преобладающая категория земель	Вид права	Особые отметки	Документ		
	С/х-земли	Собственность				
14	Особые отметки: ---					
15	Сведения о предыдущих обращениях: ---					
Дополнительные сведения для регистрации права на обременение земельного участка						
16.1	[Номера обремененных участков: 62-02-0020725-206]					
16.2	[Номер участка, предоставляемого в аренду/в аренду: 62-02-0000000-34]					
16.3	[Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ---]					
Характер сведений государственного кадастра недвижимости						
16.4	[Статус записи о земельном участке: ---]					



Ведущий инспектор
(подпись, инициалы)

Е. Н. Власова
(подпись, фамилия)

КЛ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№84 апреля 2014 г. № 6200/291/14-73119

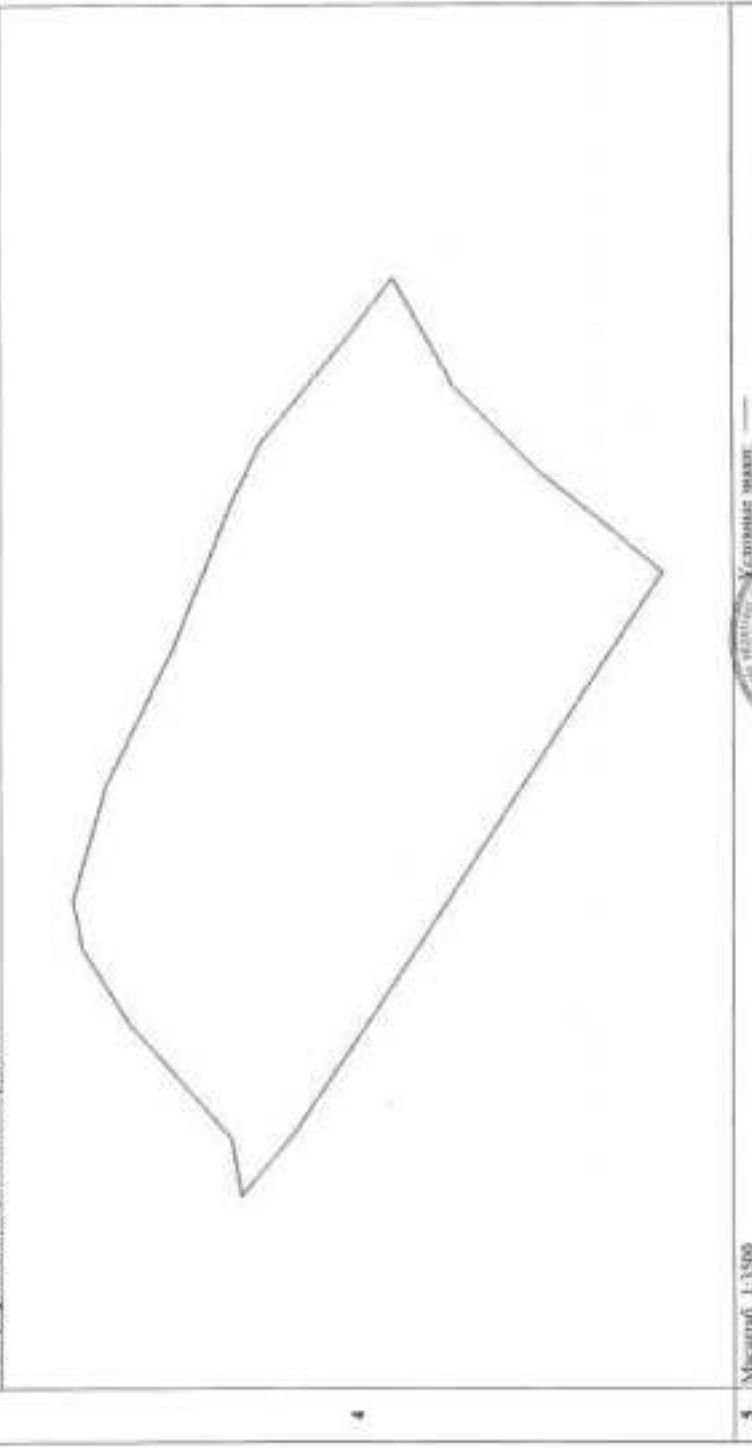
1 Кадастровый номер: 62-07-0030725-206

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист №2

3

4 Всего листов: 2



5 Масштаб 1:3500



Выполнил инженер
(подпись и должность)

Е.В. Павлова
(подпись, 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 № 0503.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4619 № 309167, выдан 12.04.2019г.
ГУ МВД России по Московской области

(серия, выданный 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.

Выдано « 09 » ноября 2019 года.

Президент  С.А. Табакова

0026955 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ES 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRVS)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(IGVA)



Член
Палаты профессиональных оценщиков
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(ICSV)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(И.П.О. - директор или иное лицо, уполномоченное организацией)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(И.П.О. - оценщик)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информации о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ИОО 0010325009 от 26.06.2019 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2019 по 03.07.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информации о выетеке образования и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Сертификат №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российской государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом РОО по 18.06.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 июня 2020 г.

Дата составления выписки 18 июня 2020 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Заякин





в Руководство zetta (Приложение к документам)

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

ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739285240
 Дачный ЦБ РФ С/Б №1083
 Россия, 121887, г. Москва,
 Багратионовский проезд, дом 7, корпус 11
 тел.: 8 (495) 957-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020

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 - Протокин Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Липавский проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Лицензия, заключившая договор на проведение оценки и третья лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков, убытков, если убыточные расходы и издержки не исключаются и покрываются	
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; - возмещением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя, убытков, если убыточные расходы и издержки не исключаются и покрываются		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности, (убытков, если судебные расходы и издержки не исключаются и покрываются)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившему в период действия Договора страхования)	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 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.),	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков (убытки третьих, если убыточные расходы и издержки не исключаются и покрываются)	руб. 00 коп. (сумма премии рубль 00 коп.),	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена она применяется равной страховой сумме по договору в целом	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю)	00 руб. 00 коп. (сумма премии рубль 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> По расписанию:	
1-й взнос в размере _____;	2-й взнос в размере _____;	3-й взнос в размере _____;
оплатить до _____;	оплатить до _____;	оплатить до _____;
9. ПРОЧНИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, являющихся предметом страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействия) 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 Полисса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должны также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействиями) Страхователя понимаются непредвиденные (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 экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошед 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 настоящем Правиле понимаются письменные претензии и иски 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 Страхователем 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 оценочным организациям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

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

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

9.4. Страхователь дает согласие Страхователю на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, исключение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страхователем 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 выданных в установленные сроки страховой премии (выплат).

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 взаимодействия с официальными представителями.

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

Данные согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страхователю письменного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выданные выданные, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страхователю с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информации и 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 уведомляемых лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (по имени информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принял участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.dachfa.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 Страхователю по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выданных выданных, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

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 расчеты на оплату услуг банка 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).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в у

Заявлено Страхователем с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г.: <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Детворы).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, прочитан и получил их при заключении настоящего Полиса. Условия страхования, оговоренные в Правилах, описанных в Полисе (договоре страхования), приемлемы, и документально оговоренных в нем (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информацию, предусмотренную п. 2.1.2. настоящего стандарта жизни, а также в интересах физических и юридических лиц - участников финансового рынка, оказывающих финансово-инвестиционные услуги, оказывающих услуги по управлению имуществом, осуществляющих страховые операции, предоставляющих Страхователю в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность: ФИО / Директор С/А «Отрадное» / Мауричева Е.Н. Подпись: № от М.П.</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мауричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФНО:



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинский
Стойла, д.26, стр.4
+7 (495) 907-10-38 ИИН: 7720128820
absolutins.ru absolutins.ru ОГРН 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003967/19

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 № 022-073-003967/19 от 23.08.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления из страхователя.
Правила страхования также размещены на сайте Страхователя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/infocentram/sobovnye-pravila-i-tarifny/>.

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 Последние выплаты Страхователем страховой премии (первой или очередной платежа страховой премии) и установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первом страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страховой возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2019 г. по «10» сентября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительным (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 аккредитированной организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действительным (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 аккредитированной организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Лопалова Е.Ю.)

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



(Гладкий Е.Ю.)

М.П.
«23» августа 2019г.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

ГЛАВКАС Е. Ю.

[Handwritten signature]
Исполнительный директор
ГЛАВКАС (E. Yu. Glavkas)