

Отчет №04-12/20

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 25.12.2020

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2020

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	5
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	8
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	9
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	9
1.8. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	10
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	11
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i>	11
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	12
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	12
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)</i>	12
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	13
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	14
<i>Расчет величины физического износа</i>	14
<i>Расчет величины функционального устаревания</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет совокупного износа</i>	15
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	15
2.9. <i>Описание местоположения объектов оценки</i>	16
2.9.1. <i>Общие положения.....</i>	16
2.9.2. <i>Описание региона – Рязанская область</i>	18
2.9.3. <i>Описание района – Захаровский муниципальный район.....</i>	21
2.10. <i>Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области</i>	22
2.10.1. <i>Общие положения. Объем анализа</i>	22
2.10.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.</i>	22
2.10.3. <i>Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	23
2.10.4. <i>Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков.....</i>	27
2.10.5. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	27
2.10.6. <i>Выводы</i>	32

2.11.	Анализ достаточности и достоверности информации	33
3.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1.	Общие положения	35
4.2.	Затратный подход	35
4.3.	Доходный подход	36
4.4.	Сравнительный подход	37
4.5.	Выводы:	38
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	38
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	39
5.2.	Выбор аналогов земельных участков 1 и 2	42
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	43
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	45
5.5.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков	46
5.6.	Выбор аналогов земельных участков 3 и 4	46
5.7.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	48
5.8.	Обоснование внесенных корректировок	49
5.9.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков	49
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	50
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	51
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	52
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ	53

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

<i>Основание для оценки</i>	Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года Задание на оценку №14 от 22 декабря 2020 года.
<i>Сроки проведения оценки</i>	с 22.12.2020 г. по 25.12.2020 года. Дата оценки: 25.12.2020 года. Дата составления отчета: 25.12.2020 года.

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

Сравнительный подход к оценке – 4 974 960 рублей.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**Таблица 1.**

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.	868 810
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.	99 050
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	2 109 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	1 898 100
Всего	4 974 960

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки

25.12.2020 года составляет округленно:

4 974 960,00



**(Четыре миллиона девятьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот
шестьдесят) рублей 00 копеек.**

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №14 от 22.12.2020 г
к Договору №И-0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений для идентификации каждой их 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, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241. 2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240. 3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200. 4. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.</p>											
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>№ п/п</p>	<p>Объект оценки:</p>	<p>Свидетельство о праве собственности</p>									
	1	<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, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.</p>	<p>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</p>									
	2	<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, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.</p>	<p>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</p>									
	3	<p>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.</p>	<p>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</p>									
	4	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.</p>	<p>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</p>									
<p>Сведения об оценщиках</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="627 1350 722 1395">ФИО</th> <th data-bbox="722 1350 914 1395">Наименование СРОО</th> <th data-bbox="914 1350 1129 1395">Место нахождения СРОО</th> <th data-bbox="1129 1350 1402 1395">Обязательное страхование ответственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="627 1395 722 1597">Прокопченко Сергей Петрович</td> <td data-bbox="722 1395 914 1597">Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.</td> <td data-bbox="914 1395 1129 1597">105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А</td> <td data-bbox="1129 1395 1402 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 до 03 июля 2021 года.</td> </tr> </tbody> </table> <p>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 проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 023-073-0068720 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года</p>				ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности	Прокопченко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный 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 до 03 июля 2021 года.
ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности									
Прокопченко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный 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 до 03 июля 2021 года.									
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право 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 любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие 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 «Икежер»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Икежер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</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 уплачена при передаче обязательства 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 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	<p>25.12.2020 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 экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о 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 «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Икежер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»</p>
<p>Генеральный директор Е.В. Кравченко</p> 	<p>Генеральный директор М. П. "Ваш юрисконсульт"</p> 

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	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 июня 2020 года. 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.
<i>Степень участия в оценке</i>	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
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 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.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	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 «Русское 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 2. Юридическое описание объектов оценки

Источник: данные заказчика

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый 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 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 3. Характеристики земельных участков и улучшений.

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

Источник: данные заказчика

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

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

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Описание технического состояния улучшений приведено ниже.

Таблица 4. 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 конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустраимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Экономическое и функциональное устаревания не выявлены.

Расчет величины физического износа

К земельным участкам понятие физического износа неприменимо.

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

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась методом срока службы. Расчет приведен ниже (см. Таблица 5. 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 5. Расчет совокупного износа устройств слива и рыбоуловителей

Показатели	Участок 3	Участок 4	Источник
Дата ввода	Декабрь 2009	Декабрь 2009	данные заказчика
Дата оценки	Декабрь 2020	Декабрь 2020	расчет
Срок службы, лет	11	11	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	18,3%	18,3%	расчет
Функциональный износ, коэффициент	не выявлен	не выявлен	суждение оценщика
Экономическое устаревание, коэффициент	не выявлено	не выявлено	суждение оценщика
Совокупный износ, коэффициент	18,3%	18,3%	равен физическому

Источник: расчет оценщика

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

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

2.9. Описание местоположения объектов оценки

2.9.1. Общие положения

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

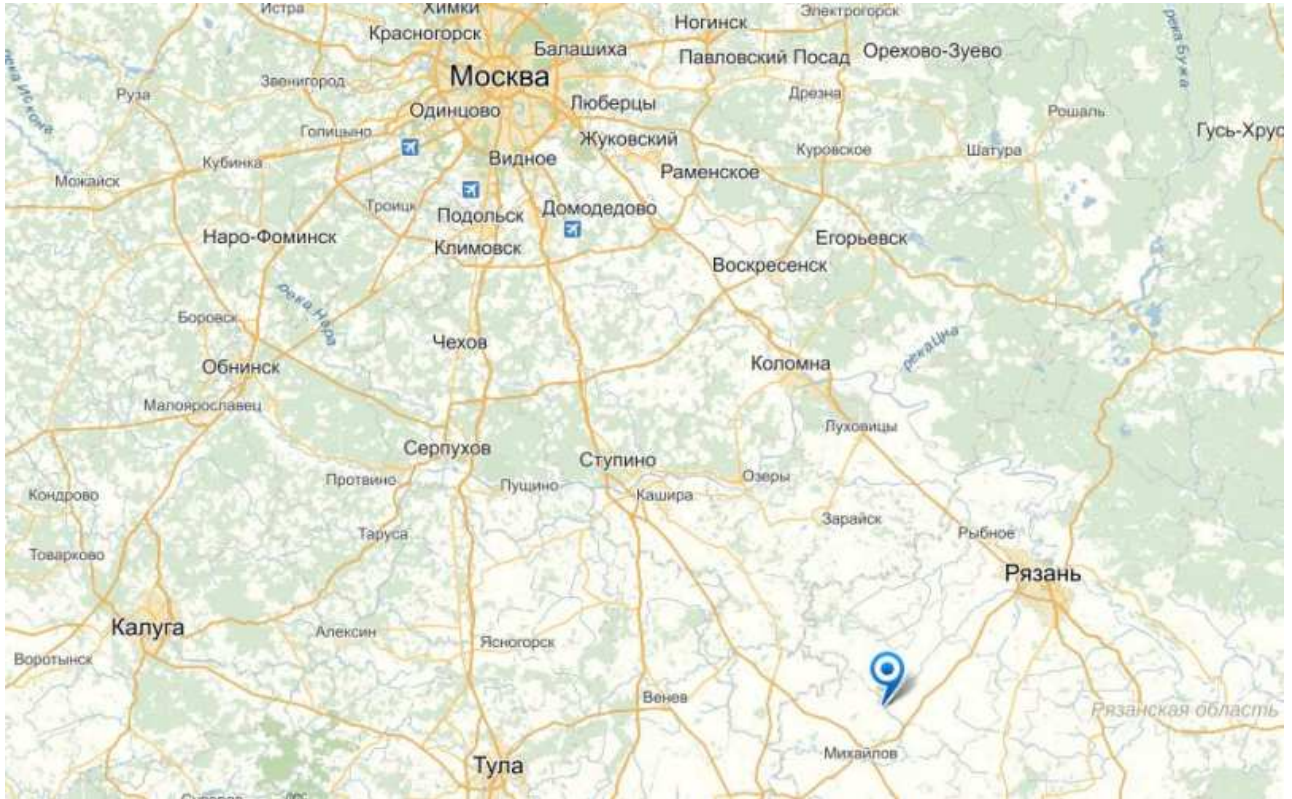


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

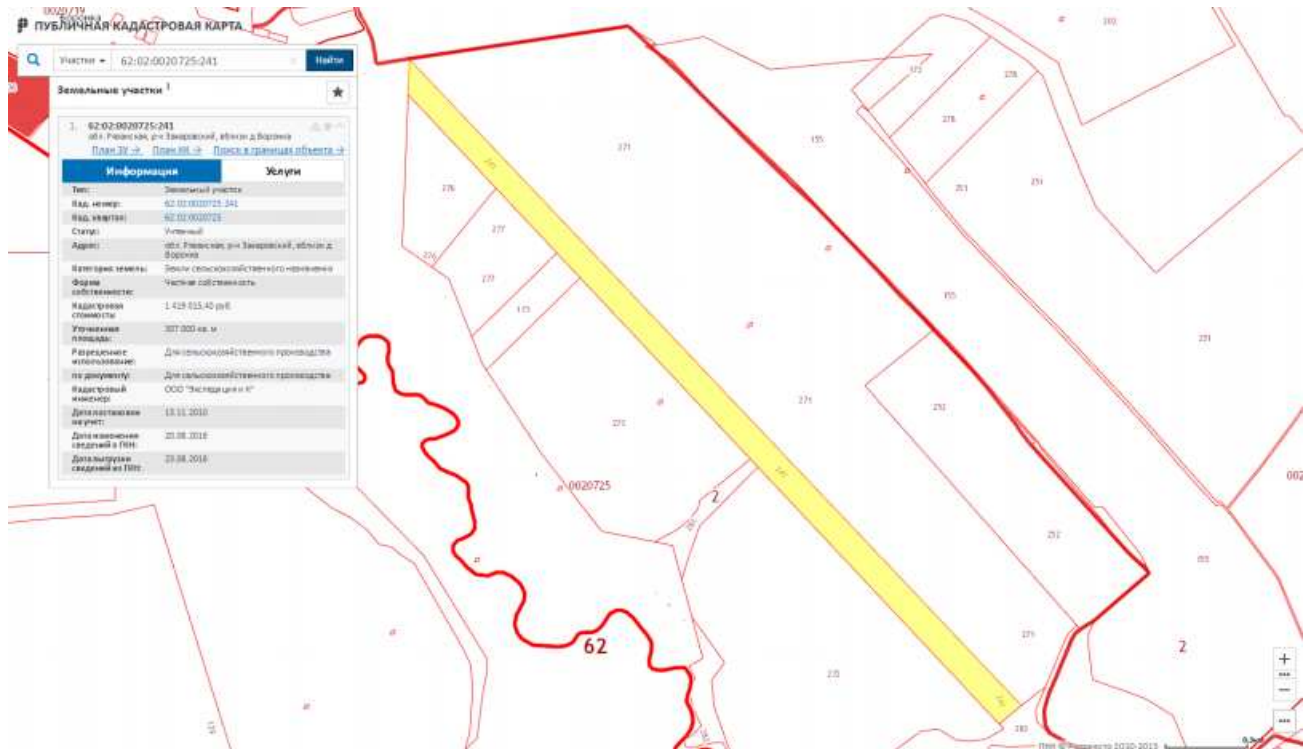


Рис.2. План расположения участка 1.

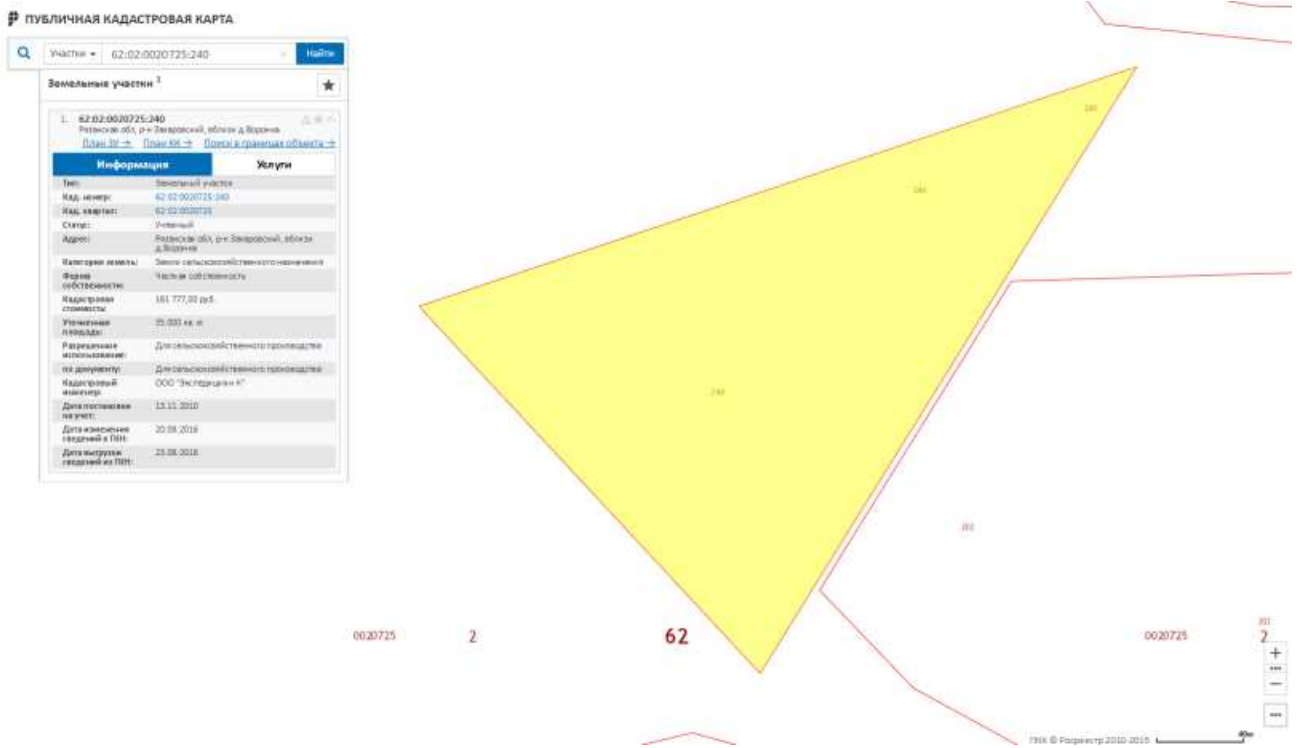


Рис.3. План расположения участка 2.

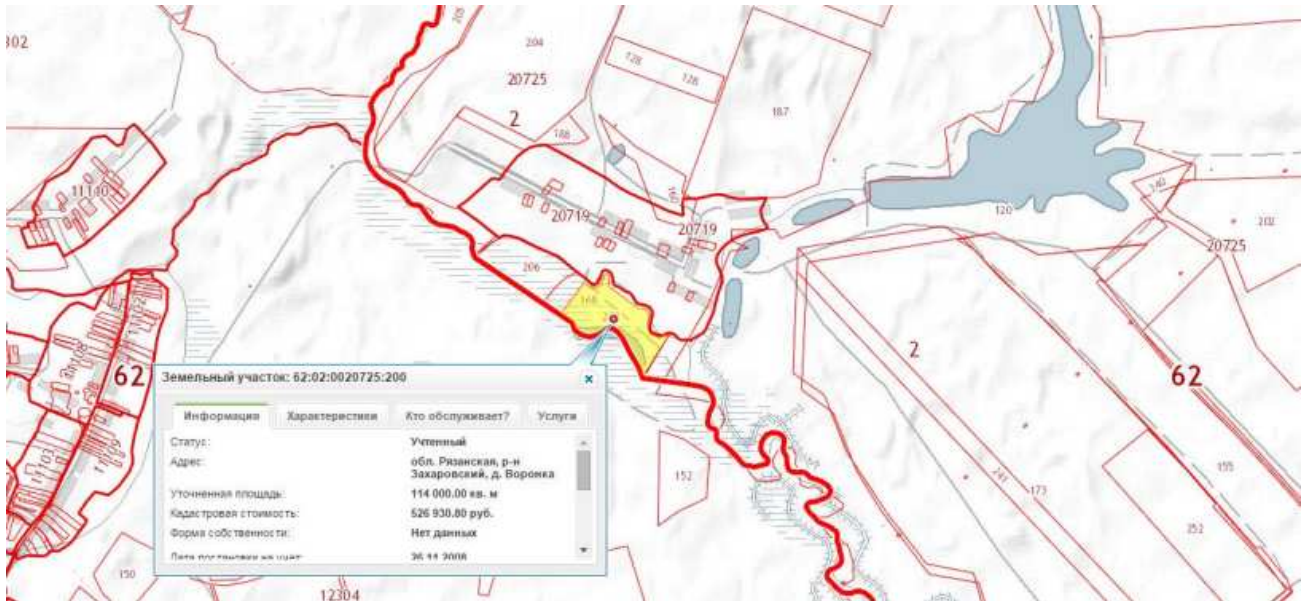


Рис.2. План расположения участка 3.

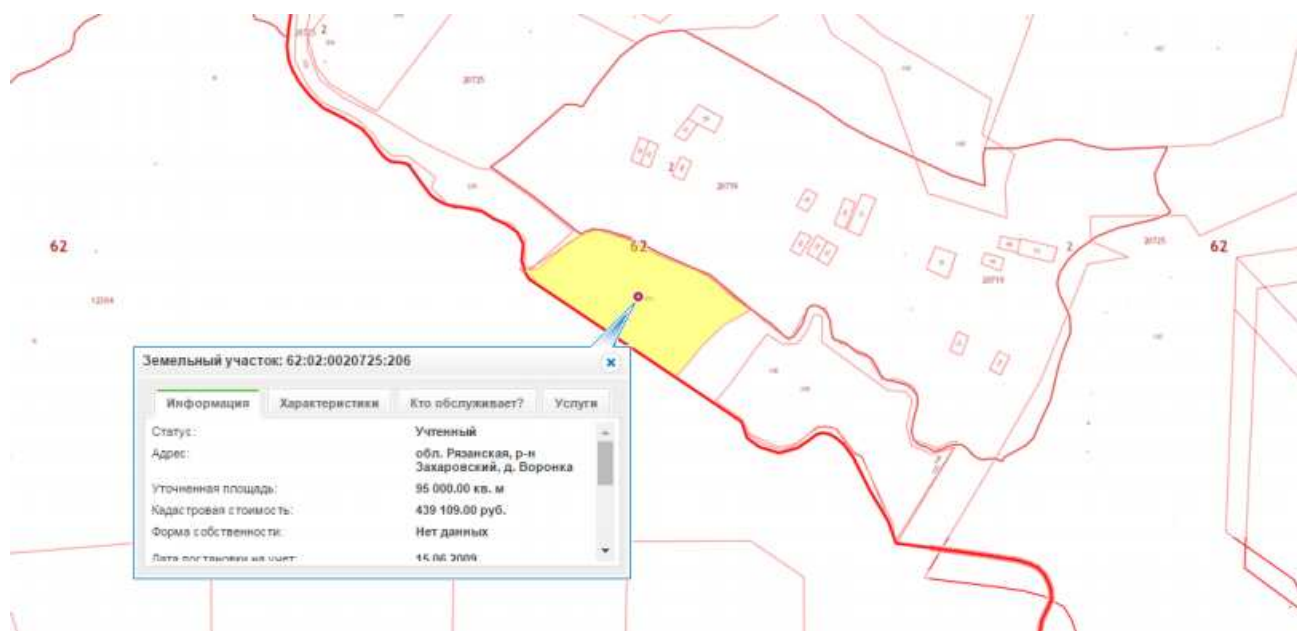


Рис.3. План расположения участка 4.

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: 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 – 26,8, 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 Подмосковного бассейна.

Индекс промышленного производства в I полугодии 2020 года составил 105,8% к I полугодию 2019 года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 107,1%;
- обрабатывающие производства – 107,8%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 94,6%;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 84,8%.

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 86,2%, «обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 11,9%, «водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 1,6%, «добычи полезных ископаемых» – 0,3%.

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 605,7 млн. руб. или 79,9% к январю-июню 2019 года.

Обрабатывающие производства.

За I полугодие 2020 года предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 146,0 млрд. руб., что на 8,3% больше, чем за I полугодие 2019 года.

В I полугодии 2020 года положительная динамика индекса промышленного производства отмечена в производстве лекарственных средств (в 3,8 р.), производстве текстильных изделий (193,2%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели (137,6%), производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (126,4%), производстве электрического оборудования (123,0%), производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (119,7%), металлургическом производстве (118,8%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (117,7%), производстве пищевых продуктов (110,2%), производстве прочих готовых изделий (107,3%).

Снижение индекса промышленного производства по сравнению с I полугодием 2019 года произошло в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 33,2%), производстве изделий из кожи (на 20,7%), производстве одежды (на 19,4%), производстве мебели (на 16,7%), предоставлении услуг по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 11,0%), деятельности полиграфической (на 9,2%), производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 8,7%), производстве бумаги и бумажных изделий (на 5,0%), производстве прочей неметаллической минеральной продукции (на 3,5%), производстве химических веществ и химических продуктов (на 3,4%), производстве напитков (на 3,2%), производстве нефтепродуктов (на 2,6%), производстве электронных и оптических изделий (на 2,0%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха.

Предприятиями по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за I полугодие 2020 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 20,1 млрд. руб. или 99,7% относительно I полугодия 2019 года.

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

В I полугодии 2020 года 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 2,7 млрд. руб. или 92,6% к I полугодю 2019 года.

Индекс производства продукции сельского хозяйства за I полугодие 2020 года в сопоставимой оценке составил 105,2% относительно I полугодия 2019 года.

В хозяйствах всех категорий произведено мяса скота и птицы на убой (в живом весе) 44,5 тыс. тонн (103,7% к I полугодю 2019 года), молока – 259,1 тыс. тонн (114,7%), яиц – 491,2 млн. штук (105,0%).

По сравнению со I полугодием 2019 года реализовано больше мяса скота и птицы – на 5,3%, молока и молочных продуктов на 18,8%, яиц – на 7,6%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», сложился в сумме 13,1 млрд. руб. (67,1%).

Организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе-июне 2020 года построено 4148 новых квартир общей площадью 272,0 тыс. кв. м, что составило 73,7% к I полугодю 2019 года.

В отчетном периоде введены в эксплуатацию газовые сети – 30,4 км, линии электропередачи напряжением от 0,4 до 20 кВ – 29,5 км, водопроводные сети – 5,6 км.

Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства) за I полугодие 2020 года составил 245,8 млн. т-км или 110,2% к I полугодю 2019 года.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2020 года увеличился на 0,8% по сравнению с январем-июнем 2019 года и составил 101,2 млрд. руб.

В расчете на одного жителя области оборот розничной торговли составил 91 275,1 рубль.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 49,2%, непродовольственных – 50,8%.

Объем платных услуг, оказанных населению, сложился в сумме 23,7 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 11,8% меньше, чем в I полугодии 2019 года.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 41,6%, телекоммуникационные услуги – 20,9%, жилищные услуги – 11,0%, услуги системы образования – 6,4%, бытовые услуги – 6,3%.

В июне 2020 года индекс потребительских цен к декабрю 2019 года находился на уровне 103,0%, в том числе на продовольственные товары – 104,8%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 100,9%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Рязанской области в июне 2020 года составила 15637,6 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%.

За январь-май 2020 года сальдированный финансовый результат организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) составил 14,1 млрд. руб. Доля прибыльных предприятий составила 68,7%, убыточных – 31,3%.

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника в январе-мае 2020 года составила 34 678,6 руб., что на 5,8% выше, чем в аналогичном периоде 2019 года.

К концу июня 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 16,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 13,7 тыс. человек имели статус безработного. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года количество граждан, имеющих статус безработного, увеличилось в 3,3 раза или на 9 542 человека.

Уровень регистрируемой безработицы на конец июня 2020 года составил 2,6%, (на конец июня 2019 г. – 0,8%).

Численность постоянного населения области по состоянию на 1 июня 2020 года, по предварительной оценке Рязаньстата, составила 1 104,5 тыс. человек (99,8% к соответствующей дате 2019 года).



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.

Постепенное восстановление цен на нефтяном рынке началось после того, как 12 апреля ОПЕК и не входящие в нее страны согласовали условия нового соглашения о сокращении добычи нефти на период с 1 мая текущего года по 30 апреля 2022 г.

К декабрю 2020 года цены на нефть вернулись на докризисный уровень.

Правительство России дает консервативные оценки будущего нефтяного рынка. Так, согласно параметрам прогноза социально-экономического развития, среднегодовая цена на нефть марки Urals в 2020 г. составит \$41,8 за баррель. В 2021 г. ожидается рост до \$45,3 за баррель, в 2022–2023 гг. стоимость Urals будет находиться в диапазоне \$46–48 за баррель.

«Новые карантинные ограничения в странах Европы, в том числе в крупнейших городах России, задержат восстановление российской экономики на год - к докризисному уровню ВВП и безработица вернутся только к концу 2023 года». Такой вывод сделан в

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

стресс-сценарии макропрогноза Счетной палаты РФ. Упрощенно, СП РФ рассматривает, что произойдет при повторении весеннего локдауна, но в смягченной форме и не отягощенной обвалом цен на нефть.

Начавшийся в 2020 году кризис на фоне борьбы с пандемией COVID-19, существенно изменил динамику рынка недвижимости.

Одним из трендов 2020 года стало увеличение вложений в объекты, требующие девелопмента и капитальных вложений. Доля инвестиций в такую недвижимость выросла с 33% по итогам 2019 года до 57% в этом году.

С начала пандемии существенно сократилась доля иностранных вложений. Основной объем сделок формируют инвестиции российских компаний. Их доля увеличилась до 94% в 2020 году против 74% в предыдущем году.

По предварительным итогам 2020 года вложения в жилой сегмент (участки под строительство жилых проектов) увеличились на около 41% по сравнению со значением в 2019 году, а объем инвестиций в сегменты коммерческой недвижимости, напротив, может сократиться на 27%.

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.

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 6. 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 100 земельных участков сельхозназначения площадью свыше 0,5 га, из них в Захаровском районе – 7 предложений.

Площадь участков в Захаровском районе от 2 Га до 42 Га, цена от 90 тыс. до 2 550 тыс. руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 4,5–7,81 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 20 предложение продажи прудов и рыбных хозяйств, отобрано 8 предложений (пруды без специальных строений/цехов, без молоднякового хозяйства, без баз отдыха).

Площадь участков от 7,0 Га до 52 Га, цена от 2,0 млн. до 12 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 145,2–384,6 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 газоны		аналог			
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	общая долевая собственность
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,86	1,00

Таблица 10

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

Таблица 11

цены земельных участков под исключение из наследования		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,43
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,21
	краткосрочная аренда	0,70	0,82	1,00

Таблица 12

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

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

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

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

Фактор торга учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений

закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом реальная цена сделки, как правило, выходит ниже цены предложения.

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельхозназначения, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (под пашню, неактивный рынок) составляет 11,4-27,4%, для расчета принято округленное значение по верхней границе 27%.

Сканы страниц справочных изданий приведены ниже.

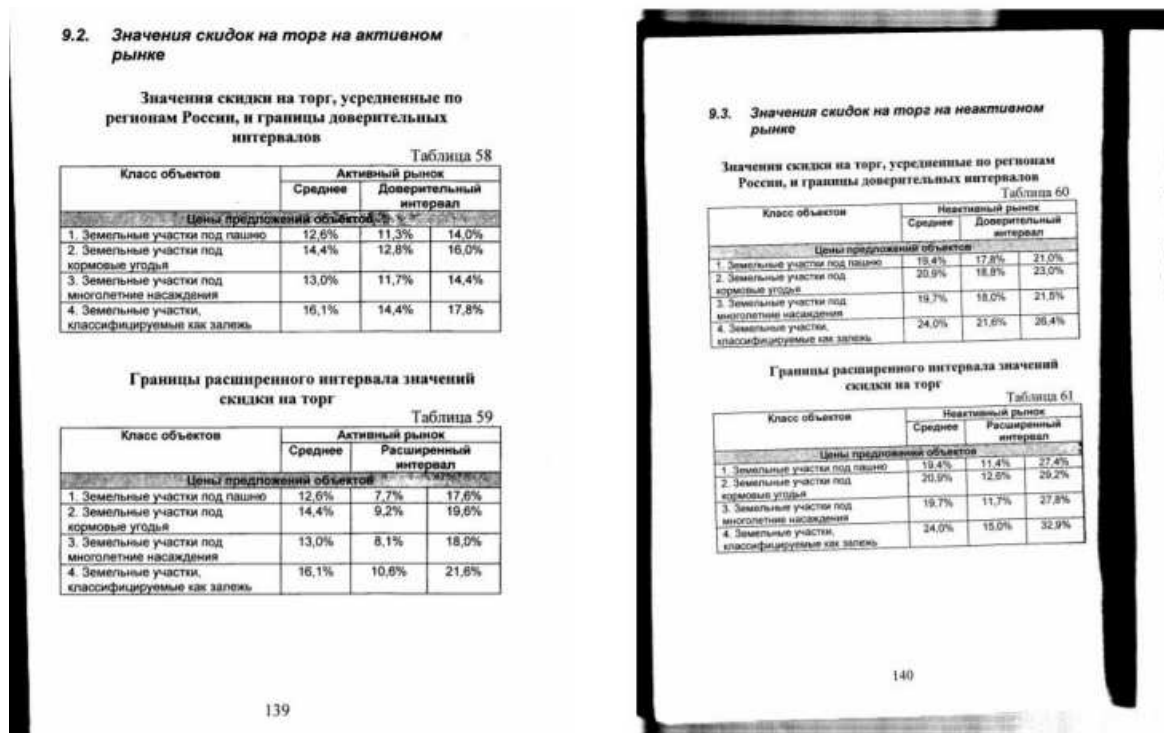


Рис. 6. Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

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

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

Таблица 19

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

Таблица 17

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

Таблица 18

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Таблица 36

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

Таблица 37

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

Таблица 38

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

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

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

Наличие инфраструктуры

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

Назначение подъездных путей с твердым покрытием.

Назначение подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость участков.

5.2.3. Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием

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

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

Таблица 31.

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

96

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32

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

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

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

97

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

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 4,5–7,8 тыс. руб. за гектар общей площади (в Захаровском районе, участки на продажу и с равнинным рельефом, без застройки, свыше 0,5 га, до вычета торго).
4. Цены предложения прудов (отобранные аналоги) составляют 145,2–384,6 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_{rij} – 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	Продаем землю с/х назначения, 11.08 га, Захарово
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 Захарово
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Декабрь 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	110 800
Площадь, га	11,40	2	25	11,1
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	нет
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во по границе	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	500 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		45	50	45,13
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_nazn_acheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_ekoposelenie_radujnoe_6824048512/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_nazn_acheniya_ploschadyu_250000_kv_m_ploschadyu_2500_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r-n_novoe_proninskoe_6839443150/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_nazn_acheniya_ploschadyu_110800_kv_m_ploschadyu_1108_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_pionerskoe_selskoe_6842405219/

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	45,1
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		45,0	50,0	45,1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		45,0	50,0	45,1
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 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	45,1
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		32,9	36,5	32,9
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 Захарово
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	32,9
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	33,0
8. Величина участка, га	11,40	2,00	25,00	11,08
Диапазон площадей	10 - 30 га	до 10 га	10 - 30 га	10 - 30 га
Корректирующий коэффициент		0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена		30,8	37,0	33,0
9. Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		30,8	37,0	33,0
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	нет
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	1,00
Скорректированная стоимость		25,7	30,8	33,0
Использование при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	28,3			

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	Квадрат отклонения
Аналог 1	25,70	17,17
Аналог 2	30,83	0,98
Аналог 3	33,00	9,96
Среднее значение	29,84	9,37
Среднее квадратичное отклонение		3,06
Коэффициент вариации		0,103

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	28,3	30–100 га	0,88	868 810
62:02:0020725:240	3,5	28,3	<10 га	1,08	99 050

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
Объект	пруд для разведения рыбы	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	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
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	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
Площадь, кв.м.	114 000	160 000	130 000	80 000
Площадь, га	11,40	16	13	8
Площадь водного зеркала, га	совпадает с границами участка	16	13	8
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	нет	нет	нет
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	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	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	6 000	5 000	2 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		375,0	384,6	250,0
Источник		https://agroservers.ru/b/p/rodam-prud-v-kaluzhskoy-oblasti-pod-rybnoe-khozyaystvo-621421.htm	https://agroservers.ru/b/p/rudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm	https://agroservers.ru/b/p/rud-549063.htm

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
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		375,0	384,6	250,0
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1,00	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		375,0	384,6	250,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		375,0	384,6	250,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1
Скорректированная цена		375,0	384,6	250,0
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		273,8	280,8	182,5
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	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	40	130	80
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		0,85	1,00	1,00
Скорректированная цена		232,7	280,8	182,5
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		233,0	281,0	183,0
8. Величина участка, га	11,40	16,00	13,00	8,00
Диапазон площадей	10 - 30 га	10 - 30 га	10 - 30 га	до 10 га
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,93
Скорректированная цена		233,0	281,0	171,0
Коэффициент, учитывающий соотношение зеркала воды и общей площади участка	1	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		233,0	281,0	171,0
9. Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		233,0	281,0	171,0
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да
Корректирующий коэффициент		0,833	0,833	0,833
Скорректированная цена		194,2	234,2	142,5
10. Наличие гидротехнических устройств		да	да	да
Корректировка для всего участка		не требуется	не требуется	не требуется
Корректировка на 1га, тыс. руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена		194,2	234,2	142,5
Использование при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	185,0			

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 площадь зеркала воды, совпадающую с площадью земельного участка. Учитывая, что площадь зеркала воды оцениваемых участков совпадает с границами участков, корректировка не требуется.

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

Таблица 13. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс.руб./га	Квадрат отклонения
Аналог 1	194	15
Аналог 2	234	1 926
Аналог 3	143	2 281
Среднее значение	190	1 407
Среднее квадратичное отклонение		37,51
Коэффициент вариации		0,20

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	185,0	10–30 га	1	2 109 000
Участок 4, 62:02:0020725:206	9,5	185,0	<10 га	1,08	1 898 100

Источник: расчеты оценщика

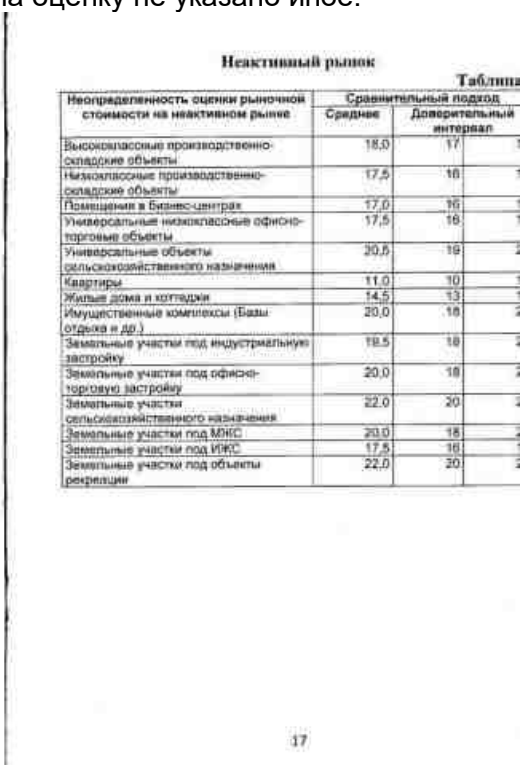
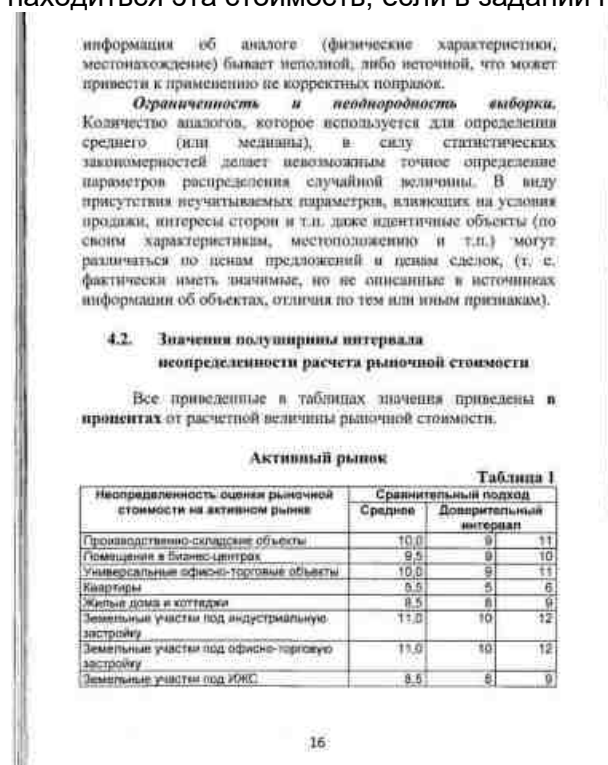
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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.	4,97
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	3,88
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	6,07

Источник: расчет и суждения оценщика

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 25.12.2020 года составляет округленно:

4 974 960,00

(Четыре миллиона девятьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

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.	868 810
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.	99 050
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	2 109 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	1 898 100
Всего	4 974 960

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Е.Ю. Гладкая

Оценщик




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 «Русское 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 Move.Ru
19. Портал Agroservers.Ru

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото 1 62:02:0020725:200



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5 62:02:0020725:206



Фото 6 62:02:0020725:206



Фото 7 62:02:0020725:206



Фото 8 62:02:0020725:240



Фото 9 62:02:0020725:240



Фото 10 62:02:0020725:240



Фото 11 62:02:0020725:241



Фото 12 62:02:0020725:241



Фото 13 62:02:0020725:241

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков 1 и 2

Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_ekoposelenie_radujnoe_6824048512/

Недвижимость на Move.ru - Рязанская область - р-н Захаровский - с. Захарово

Продам землю с/х назначения, 2 га, Захарово

90 000 ₽ цена за га 45 000 ₽ Захаровский р-н с. Захарово полный адрес [Добавить в избранное](#)

11 июня 2019 379 (+5 за сегодня) Обновлено 17 декабря [Помолвиться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Пользователь
Собственник
+7 (968) 579-00-44
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передовайте деньги только после проверки объекта. Заключите все остальные документы, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЖК "ЛЕНИНГРАДКА 58"
LSR.RU
ДОМА С ВИДОМ НА 2021 ГОД
Выгода до 800 тыс. руб. Ключи в новом году.
ЖК "ЛЕНИНГРАДКА 58"
Дома с видом на 2021 год. Выгода до 800 тыс. руб. Все включено. Ключи в новом году. м. Водный стадион.
+7 (495) 236-05...
[Все спецпредложения](#)

С/Х назначения в продажу			
Цена:	90 000 ₽	Площадь участка:	2 га
Цена за га:	45 000 ₽	Дата публикации:	11 июня 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	17 декабря
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	682-404-851-2
Тип объявления:	вторичка		

Описание
Продается земельный участок (кадастровый номер 62:13:1180401:218) 2 ГА в Эко поселении родовых поместий «Радужное», которое находится в Рыбновском районе Рязанской области на границе с Московской (180 км от МКАД, 42 км от г. Рыбное, 50 км от г. Рязани).
Участок (на плане: 1 поле) расположен вдоль асфальт. дороги, соединяющей г. Рыбное и г. Зарайск между поселками Токарьво и Малышево. Вдоль дороги идет высоковольтная линия и газовая магистраль. Подъезд круглогодичный. Подъезд на автомобиле от МКАД до поселения занимает примерно 3 часа. При этом Вы можете использовать две скоростные магистрали на выбор - М5 (Новая Рязань) и М4 (Дон).

INTERNATIONAL REAL ESTATE CONGRESS

Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_250000_kvm_ploschadyu_2500_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_zaharovskiy_r-n_novoe_proninskoe_6839443150/

Продажа земли с/х назначения, 25 га, Новое Пронинское

1 250 000 ₽ цена за га 50 000 ₽

Захаровский оян д. Новое Пронинское
полный адрес

29 мая 142 (+10 за сегодня) Обновлено 17 декабря

Виктор
Собственник
+7 (920) 990-32-13
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после проверки объекта. Связываться с установленными телефонами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Обмен вашей квартиры на новую
Проект «Песочный квартал»
Ипотека от 3,65%. Закрытый двор-сад. Развитая инфраструктура. Отделка «под чистовую». 5 км от МКАД.
+7 (495) 461-42-...
Все спецпредложения

С/Х назначения в продажу			
Цена:	1 250 000 ₽	Площадь участка:	25 га
Цена за га:	50 000 ₽	Дата публикации:	29 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	17 декабря
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	683-944-315-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание
25 га. Расстояние до Рязани 35 км. При выращивании сельхозпродукции в полях не нуждается, так как с двух сторон омывается двумя большими ручьями. Перспективен и удобен для разведения птицы и парнокопытных. Земля чернозём. По

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_110800_kvm_ploschadyu_1108_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_rn_pionerskoe_selskoe_6842405219/

Продаем землю с/х назначения
 500 000 ₽ цена за га 45 126 Р
 руб дол евро

С/Х назначения в продажу

Цена:	500 000 Р	Площадь участка:	11.08 га
Цена за га:	45 126 Р	Дата публикации:	21 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	17 декабря
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	684-240-521-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 Продаю свое любимое поле 11 Га (собственность) + 10 Га (неразмеченная) + орошаемые луга - покупал для природного/органического земледелия по принципу пермакультуры. Продаю по причине своего переезда очень далеко от поля.

Аналоги земельных участков 3 и 4

Аналог 1

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

Продам пруд

agroservers.ru/b/prodam-prud-v...

Сервисы Facebook Справочная по оц... Другие закладки

АГРОСЕРВЕР.ru
российский агропромышленный сервер

поиск товаров и услуг...
например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ✓ ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АПК КАТ

Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Продам пруд в Калужской области

Продам пруд в Калужской области под рыбное хозяйство

цена: 6 000 000 руб / комплект

Ломаева Татьяна Владимировна ✓

Калуга, Калужская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (953) 465-22-76 Отправить сообщение

Товары продавца ✓

Продам ПРУД в Калужской области для организации рыбного хозяйства. Пруд расположен в 40 км от до 200км от Москвы по трассе М-3. Пруд имеет зеркало 16 га, глубины от 3,5м-7м, протяжённость вод 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 возможность установки шлагбаума. Пруд расположен в удобном месте, уединённый тупик, заканчивается лесополосой. Рядом с прибрежной зоной пруда расположена земля сельхоз назначения сельхоз производства общей площадью 45 га. Неподалёку ТП, к пруду подходят столбы электр которые необходимо привести в порядок (на некоторых из них отсутствуют провода) и оформить подключения. Возможна рассрочка по оплате, условия обсуждаются.

Дополнительные изображения:


Аналог 2

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

The screenshot shows a web browser window with three tabs: "Продам пруд", "Пруды зары", and "Пруд". The address bar displays the URL: agroserver.ru/b/prudy-zaryblenye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm. The website header features the logo "АГРОСЕРВЕР.ru" and a search bar with the text "поиск товаров и услуг...". Below the header is a navigation menu with items: "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

цена: 5 000 000 руб / шт.

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

Продам в Славянском районе зарыбленные пруды 13 га земли с/х назначения в собственности, разделены на два пруда, для рыборазведения или платной рыбалки. Живописный вид, удобный подъезд. Рыбы: тарань, щука, карась, толстолобик, рядом ЛЭП. Глубина 3-5 метров, вода прозрачная как слеза. Цена 5 000 000 руб. Возможен торг.

Дополнительные изображения:



Аналог 3

<https://agroserver.ru/b/prud-549063.htm>

The screenshot shows a web browser window with the following elements:

- Browser Tabs:** Three tabs are open: "Продам пруд", "Пруды зары", and "Пруд".
- Address Bar:** The URL is agroserver.ru/b/prud-549063.htm.
- Navigation Bar:** Includes "Сервисы", "Facebook", "Справочная по оц...", and "Другие закладки".
- Header:** Logo for "АГРОСЕРВЕР.ru" (российский агропромышленный сервер) and a search bar with the text "поиск товаров и услуг...". Below the search bar, it says "например, картофель".
- Menu:** A green navigation bar with links: "ГЛАВНАЯ", "ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА", "ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА", "РАБОТА В АПК", and "КАТ...".
- Breadcrumbs:** "Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Пруд".
- Title:** "Пруд".
- Image:** A large photograph of a pond with reeds and a blue sky.
- Price:** "цена: 2 000 000 руб / шт.".
- Seller:** "Николай".
- Location:** "Москва, Московская обл., Россия".
- Actions:** "Проверить поставщика", "+7 (904) 958-82-39", "Отправить сообщение", and "Товары продавца".
- Description:** "Продается пруд во Владимирской области под базу отдыха или разведение рыбы. Площадь 8 га. собственности. Подробности по телефону 89049588239 (Николай)89051401768 (Виктор)".
- Additional Images:** A section titled "Дополнительные изображения:" with a smaller thumbnail of the pond.
- Footer:** "19 Ноября 2020", "Добавить в избранное", and "Пожаловаться на о...".

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 691-20
От « 22 » декабря 2020 г.

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

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №14 от 22.12.2020г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 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	1 670 080,00	01.01.2020
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	190 400,00	01.01.2020
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	620 160,00	01.01.2020
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.	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	579 500,00	01.01.2020

Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206			
---	--	--	--

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 690-20
 От « 22 » декабря 2020 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №14 от 22.12.2020г. 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 деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:200.	1 801 200,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206.	1 621 080,00
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	779 780,00
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	88 900,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко


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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" августа 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор Клишина Н.В.


М.П. (подпись)

62-МД 886991



ФГИС ЕПРН

полное наименование органа регистрации прав

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 07.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
реквизиты	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 99/2020/346698374	
Кадатровый номер: <u>62-02-0020725-200</u>	
Номер кадастрового квартала:	62-02-0020725
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индикатор: 62-02-0000000-34
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в от ориентира по направлению за Участок находится примерно в 45 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка
Площадь:	11400 +/- 114 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	783460
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	62-02-0000000-34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Листов 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
реквизиты	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
07.09.2020 № 99/2020/346698374	
Кадатровый номер: <u>62-02-0020725-200</u>	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заказников, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 1

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(реквизиты выписки)	
Лист № _____	Район № 1
Всего листов района 12	Всего районов _____
Всего листов выписки _____	
№ 07.09.2020 № 99/2020/346698374	
Кадестровой номер: 62:02:0020725:200	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством полномочиям органом государственной власти или органами местного самоуправления недвижимого имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Специальные отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Давыд Иван Викторович
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ИП
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

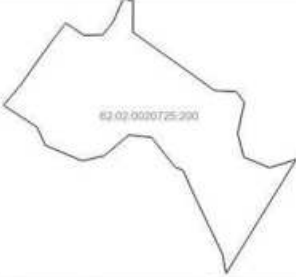
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(реквизиты выписки)	
Лист № _____	Район № 1
Всего листов района 12	Всего районов _____
Всего листов выписки _____	
№ 07.09.2020 № 99/2020/346698374	
Кадестровой номер: 62:02:0020725:200	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доляная собственность, № 62-62-02/005/2014-169 от 27.08.2014
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.08.2014
номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-169
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.06.2009 по 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТристанСинко Эстейт Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Импалвер", зарегистрированы ФССФ России №1443-04157038 от 02.06.2009
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правонарешения и сведения о наличии госушловств, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ИП
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок				
(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.09.2020	№ 99/2020/346698374			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4

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

Земельный участок				
(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.09.2020	№ 99/2020/346698374			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 62:02:0020725:200/1
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 4

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

Земельный участок				
(реквизиты выписки)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.09.2020	№ 99/2020/346698374			
Кадастровый номер:		62-02-0020725-200		

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 62-02-0020725-200/2
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


Раздел 4.1

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

Земельный участок				
(реквизиты выписки)				
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
07.09.2020	№ 99/2020/346698374			
Кадастровый номер:		62-02-0020725-200		

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения и использования или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	0	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (граница водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
1	0	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (граница водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
2	0	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (граница водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 24.10.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	


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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" августа 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д.Воронка

Кадастровый (или условный) номер: 62:02:0020725:206

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" августа 2014 года сделана запись регистрации № 62-62-02/005/2014-170

**РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.


(подпись)

62-МД 886992



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	62-02-0020725-206		
Номер кадастрового квартала:	62-02-0020725		
Дата приписки кадастрового номера:	13.06.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	62-02-008-00-00-0034		
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного на территории участка Ориентир: дачный участок, находится примерно в 40 м, по направлению на запад от ориентира. Подъездный проезд (наименование: общ. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка).		
Площадь, кв.м:	95000 +/- 9,8		
Кадастровая стоимость, руб.:	654550		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	62-02-0020725-264		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы отчуждения:	любые (исключение)		
Получатель выписки:	Строганов Александр Александрович (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮник Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		

подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Лист 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:	62-02-0020725-206		
1	Принадлежность (правообладатели)	1.1	Публичный инвестиционный паевый закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Иксивер"
2	Изд., номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общедоступная собственность 62-02-024005/2014-170 27.08.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		27.08.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		62-02-024005/2014-170
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.06.2009 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮник Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 507746082384, контактная информация: г Москва, по Хоровойское, д 32А, Москва г, Хоровойское м. д., 32А, помещение XIII, комн 79.82.80.72
	основание государственной регистрации:		Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иксивер", зарегистрированы ФСФР России, № 1443-94157038, Выдан 02.06.2009 Соглашение о передаче управляющей компании имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № 15-2, Выдан 02.07.2020

подпись	инициалы, фамилия
М.П.	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		62-02-0020725-206	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласно третьему лицу, органы:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		62-02-0020725-206	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Метрические обозначения	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		


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

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

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Клишина Н.В.

М.П. (подпись)

62-МД 887147



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
подведомственная служба Министерства юстиции Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1.1	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		62.02.0020725.240	
Номер кадастрового квартала:		62.02.0020725	
Дата приложения кадастрового номера:		13.11.2010	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (техническое описание):		Рязанская обл., р-н Золотовский, область д.Ворониха	
Площадь, м2:		35000 +/- 1837	
Кадастровая стоимость, руб.:		241150	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Служит ли объект недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подготовитель выписки:		Стрижков Александр Алексеевич (представитель заявителя), Заядатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТристЮниверсес Менеджмент", ИНН: 7705794926	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2.2	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		62.02.0020725.240	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Инициаторы инвестиционных сделок Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62.02.02.0025.2014-284 29.09.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.09.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		62.02.02.0025.2014-284
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.06.2009 по 31.07.2023 и с 17.06.2009 по 31.07.2023
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "ТристЮниверсес Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384, контактная информация: г. Москва, м. Хорошевское, д. 32А, помещение ХИ1, юнит 79.82.80.72
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инициатор" - зарегистрированы ФСФР России, № 1443-94157038, Выдача 02.06.2009 Соглашение и переданное управление именной собственности и именной долевой, подтвержденное права на имущество, но договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании - № И-7, Выдача 02.07.2020

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

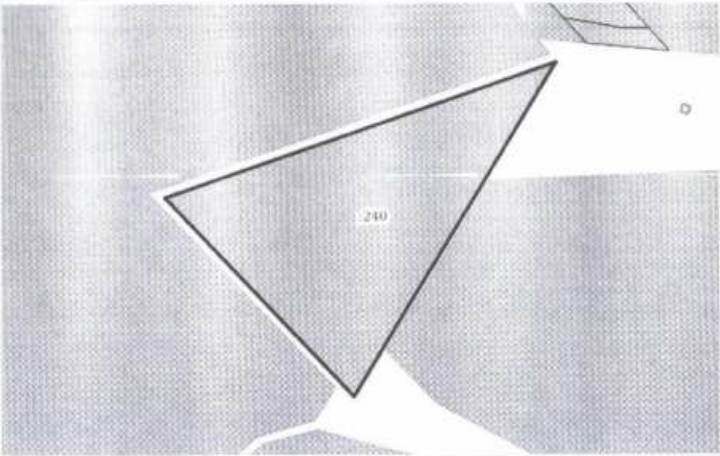
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		Кадастровый номер: 62-02-0020725-240	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без возбуждения и силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 - Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		Кадастровый номер: 62-02-0020725-240	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		


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

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

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор

Клишина Н.В.  (подпись)

62-МД 887146 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
Управление «Рязань-Юридическая»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		62-02-0020725-241	
Кадастровый номер:		62-02-0020725	
Номер кадастрового квартала:		13.11.2010	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		оба: Рязанская, р-н. Захаровской, области и Рязань	
Адрес (квотоннокодификатор):		307000 т.с. 4848	
Площадь, м2:		2115236	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		Для сельского хозяйственного производства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Служебные отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Строганов Александр Алексеевич (представитель заявителя), Выписан: Общество с ограниченной ответственностью "Триест Юри-эл "Ассет Менеджмент", ИНН: 7705794926	

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		62-02-0020725-241	
1	Правовой статус (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Вижнер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62-02-002005/2014-285 29.09.2014 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации:		Доверительное управление 29.09.2014 00:00:00 62-02-002005/2014-285
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.06.2009 по 31.07.2023 с 17.06.2009 по 31.07.2023
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Триест Юри-эл "Ассет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5027746982784, контактная информация: г. Москва, ул. Хороньковского, д. 32А, помещение XIII, комн. 79.82.30.72 Приняты доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Вижнер", зарегистрированы ФСФР России, № 1413-94157038, Выдан 02.06.2009 Согласие и передано управляющей компанией имущества и всеми документами, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой юридической компании, № И-2, Выдан 02.07.2020

полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		Кадастровый номер: 62-02-0020725-241	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

подпись и наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 - Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
10 августа 2020г.		Кадастровый номер: 62-02-0020725-241	
План (срезка, схема) земельного участка			
Масштаб 1:30000		Условные обозначения:	
подпись и наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании 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. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский 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 членов РОО по 28.07.2020 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





Приложение к Руководству по договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 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 - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
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; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
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 <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 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"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ ; оплатить до _____
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)
 Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № от М.П.</p>
--	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева 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:	ФИО:



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

ПОЛИС № 022-073-005687/20


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 № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 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 действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 №62/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)
11 августа 2020г.

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

(Гладкая Е.Ю.)
м.п.
«11» августа 2020г.

Зарегистрировано в Реестре печатных изданий
с ограниченной ответственностью * Г.Р. № 20244229 *
"Ваш юристконсульт"
ПРОЧИТО И ПРОКОМПЬЮТЕРОВАНО
92 (Левина Е. Ю.)
ЛИСТОВ. МОСКВА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.