

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-06/22**

## **Отчет № 02-06/22**

### **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 15.06.2022 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2022**

## Оглавление

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	<i>4</i>
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	<i>5</i>
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	<i>7</i>
1.6. <i>Используемые стандарты оценки .....</i>	<i>8</i>
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата .....</i>	<i>8</i>
1.8. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	<i>9</i>
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки .....</i>	<i>10</i>
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	<i>10</i>
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	<i>11</i>
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки .....</i>	<i>11</i>
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки) .....</i>	<i>11</i>
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	<i>12</i>
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	<i>12</i>
<i>Расчет величины физического износа .....</i>	<i>13</i>
<i>Расчет величины функционального устаревания .....</i>	<i>14</i>
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....</i>	<i>14</i>
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	<i>14</i>
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	<i>14</i>
2.9. <i>Описание местоположения объектов оценки .....</i>	<i>15</i>
2.9.1. <i>Общие положения .....</i>	<i>15</i>
2.9.2. <i>Описание региона – Рязанская область .....</i>	<i>17</i>
2.9.3. <i>Описание района – Захаровский муниципальный район .....</i>	<i>21</i>
2.10. <i>Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области .....</i>	<i>22</i>
2.10.1. <i>Общие положения. Объем анализа .....</i>	<i>22</i>
2.10.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ....</i>	<i>22</i>
2.10.3. <i>Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ....</i>	<i>23</i>
2.10.4. <i>Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков. ....</i>	<i>26</i>
2.10.5. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	<i>26</i>
2.10.6. <i>Выводы .....</i>	<i>33</i>
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации .....</i>	<i>34</i>
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....</b>	<b>35</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>36</b>
4.1. <i>Общие положения .....</i>	<i>36</i>
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	<i>36</i>

4.3.	Доходный подход .....	37
4.4.	Сравнительный подход .....	38
4.5.	Выводы: .....	39
<b>5.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>40</b>
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке .....	40
5.2.	Выбор аналогов земельных участков 1 и 2. ....	43
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....	45
5.4.	Обоснование внесенных корректировок .....	47
5.5.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков. ....	48
5.6.	Выбор аналогов земельных участков 3 и 4. ....	48
5.7.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....	49
5.8.	Обоснование внесенных корректировок .....	51
5.9.	Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков. ....	52
<b>6.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>54</b>
<b>8.</b>	<b>СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ) .....</b>	<b>55</b>
<b>9.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>56</b>

## 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

Задание на оценку №35 от 13.06.2022 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Период проведения оценки: с 13.06.2022 по 15.06.2022 года.

Дата оценки: 15.06.2022 года.

Дата составления Отчета: 15.06.2022 года.

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

Сравнительный подход к оценке – 6 227 073 рублей.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 15.06.2022 года составляет округленно:

**6 227 073,00**

**(Шесть миллионов двести двадцать семь тысяч семьдесят три) рубля.**

**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.	1 522 943
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.	173 625
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	2 384 476
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	2 146 029
<b>Всего</b>	<b>6 227 073</b>

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку № 35 от 13.06.2022г.**

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

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b></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 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 номер: 62:02:0020725:206.</p>											
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></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 ЕГРН 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 ЕГРН 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 номер: 62:02:0020725:200.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886991, Запись в ЕГРН 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 номер: 62:02:0020725:206.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886992, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-170</p>									
<p><b>Сведения об оценщиках</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="531 1384 644 1447">ФИО</th> <th data-bbox="644 1384 850 1447">Наименование СРОО</th> <th data-bbox="850 1384 1078 1447">Место нахождения СРОО</th> <th data-bbox="1078 1384 1361 1447">Обязательное страхование ответственности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="531 1447 644 1653">ПрокOPENCO Сергей Петрович</td> <td data-bbox="644 1447 850 1653">Ассоциация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.</td> <td data-bbox="850 1447 1078 1653">105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1</td> <td data-bbox="1078 1447 1361 1653">Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 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 гражданкой ответственной юридическое лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.</p>				ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности	ПрокOPENCO Сергей Петрович	Ассоциация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года.
ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности									
ПрокOPENCO Сергей Петрович	Ассоциация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года.									
<p><b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b></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 «Инженер»</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», 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.
<b>Вид стоимости</b>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - 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"> <li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</li> <li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - 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>
<b>Дата оценки</b>	15.06.2022 года.
<b>Период проведения работ</b>	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информацию по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

<p><b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p><b>Исполнитель:</b> ООО «Ваш юриконсульт»</p>
<p>Главный бухгалтер по доверенности №Д/20-51 от 13.08.2020 г.</p> <p><i>Вержановская Е.В.</i> М.П.</p> 	<p>Генеральный директор</p> <p><i>Е.Ю. Сладкая</i> М.П.</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 40701810124000000550 в 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 №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 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 40702810622000020303 в 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 12 августа 2021года – 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- 0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 407018104000000008085 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 Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.

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

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

### **2.3. Имущественные права на объект оценки**

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

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

Обременения: доверительное управление (управляющая компания ЗПИФ).

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### **2.4. Обременения, связанные с объектом оценки**

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

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

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

**Таблица 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	всю площадь участка занимает искусственный водоем (пруд) глубиной 1,2 м

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, %;
	B	–	физический износ, %;
	FO	–	функциональное устаревание, %;
	EO	–	внешнее устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Экономическое и функциональное устаревания не выявлены.

#### **Расчет величины физического износа**

К земельным участкам понятие физического износа неприменимо.

На участках 3, 4 расположены устройства слива воды и рыбоуловители (водосбросная яма 30\*40 м глубиной 2 м и устройство водослива - труба 3т, деревянная заслонка). Эти

инженерные сооружения оборудованы в 2009 году, в течение последних лет не использовались и не обслуживались. По данным заказчика, в существующем состоянии (ямы и заслонки заилены), устройства не могут быть использованы по прямому назначению (для сброса воды). Техническое состояние плохое, восстановительный ремонт нецелесообразен. Возвратные материалы извлечены быть не могут (см. Справку Заказчика в Приложении).

Физический износ улучшений суждением оценщика количественно может быть определен как – более 90%. Оценка производится при допущении, что устройства слива и рыбоприемные ямы отсутствуют.

#### ***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, то есть превышает 90%, что фактически для целей оценки означает отсутствие улучшений на оцениваемых земельных участках 3 и 4.

### ***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.

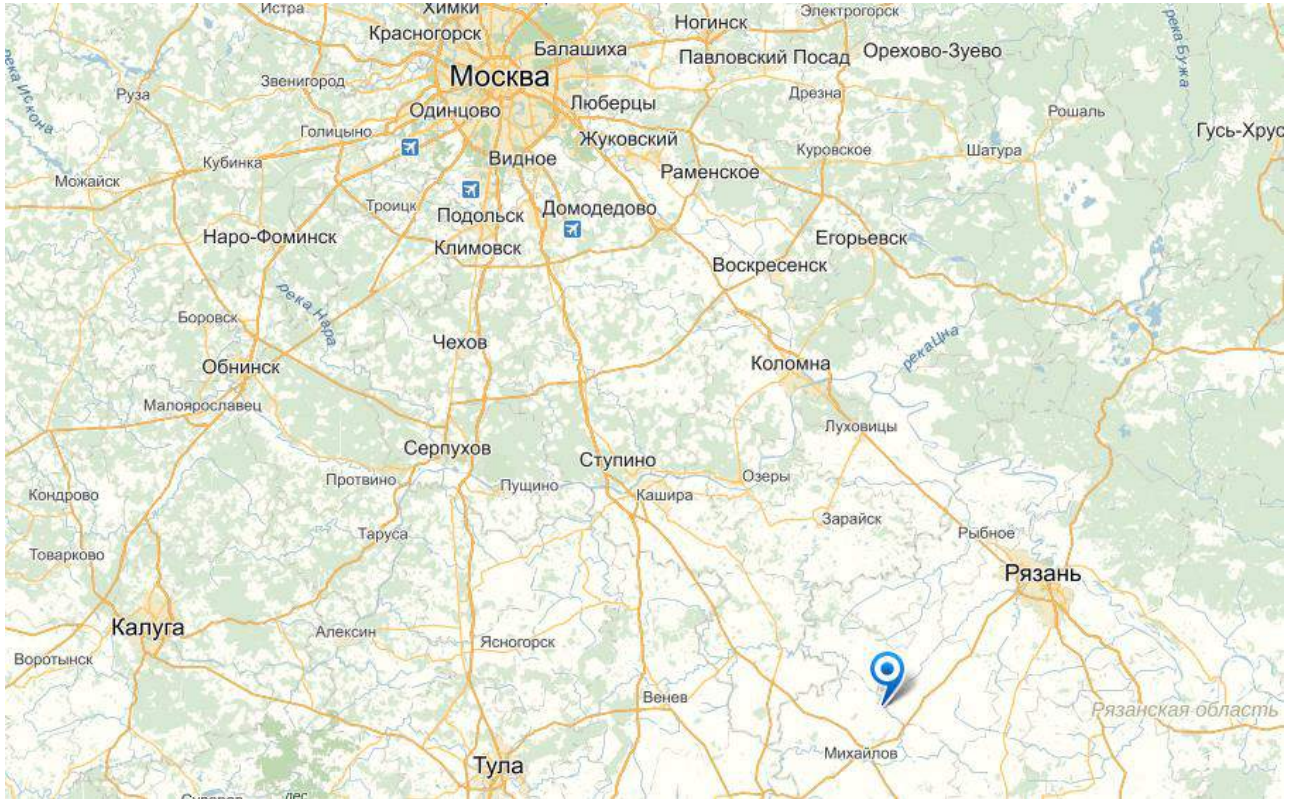


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

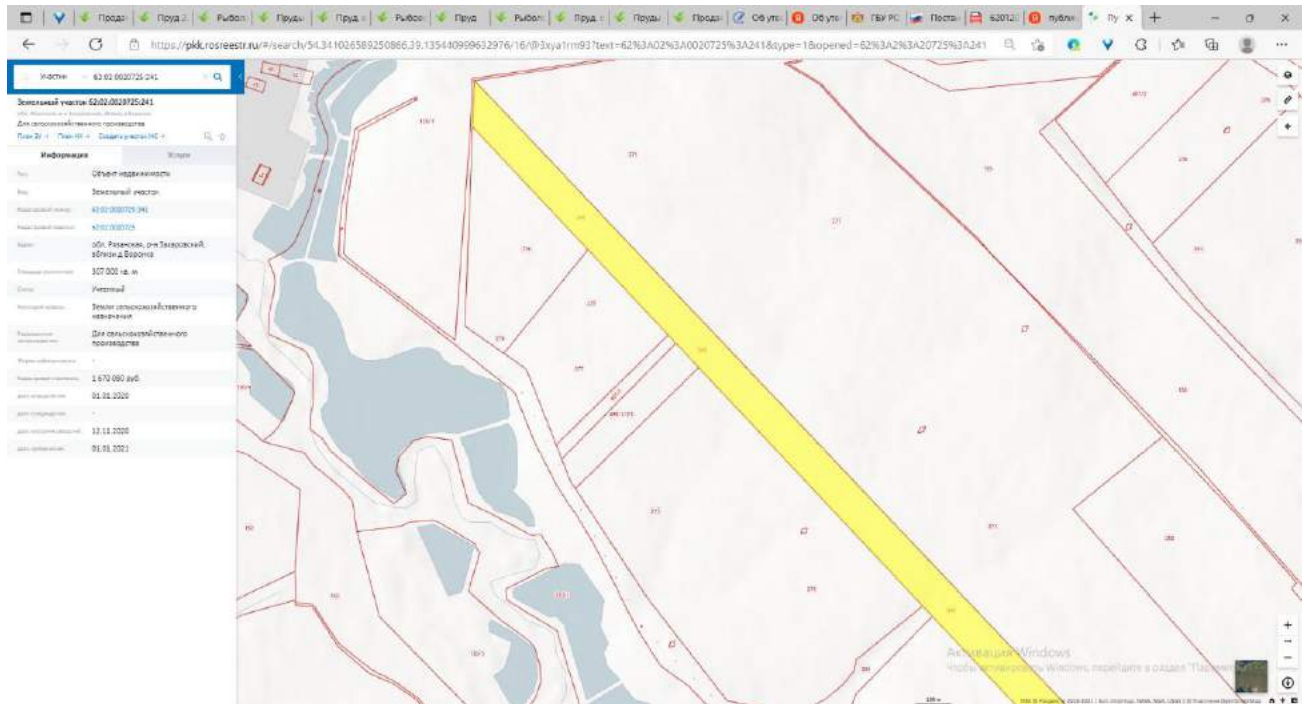


Рис.2. План расположения участка 1 (241).



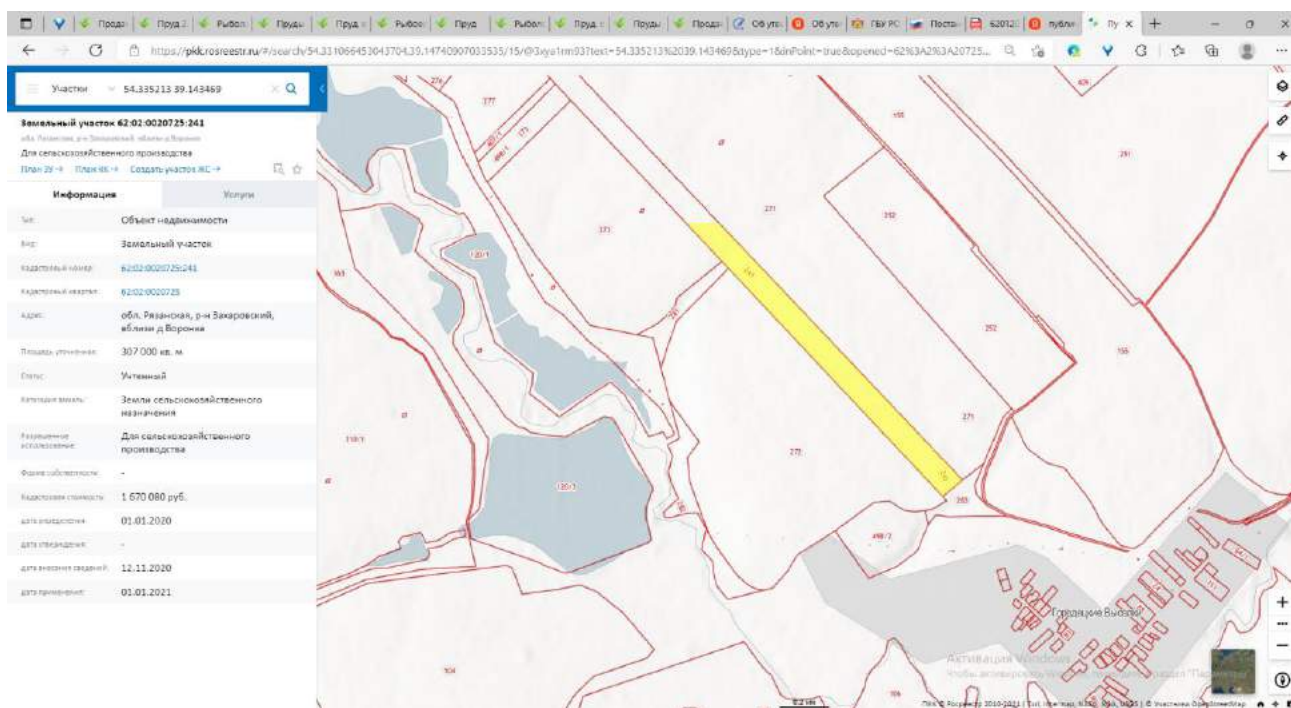


Рис.2. План расположения участка 1 (241) - продолжение.

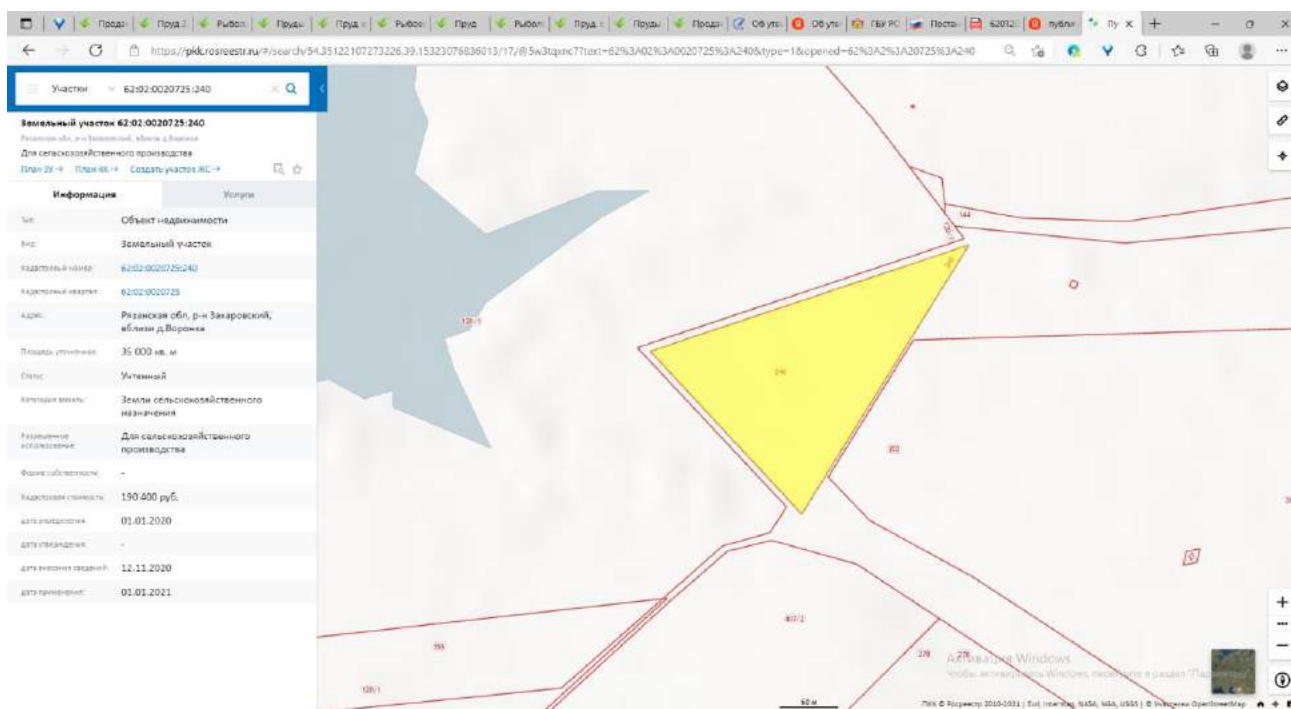


Рис.3. План расположения участка 2 (240).

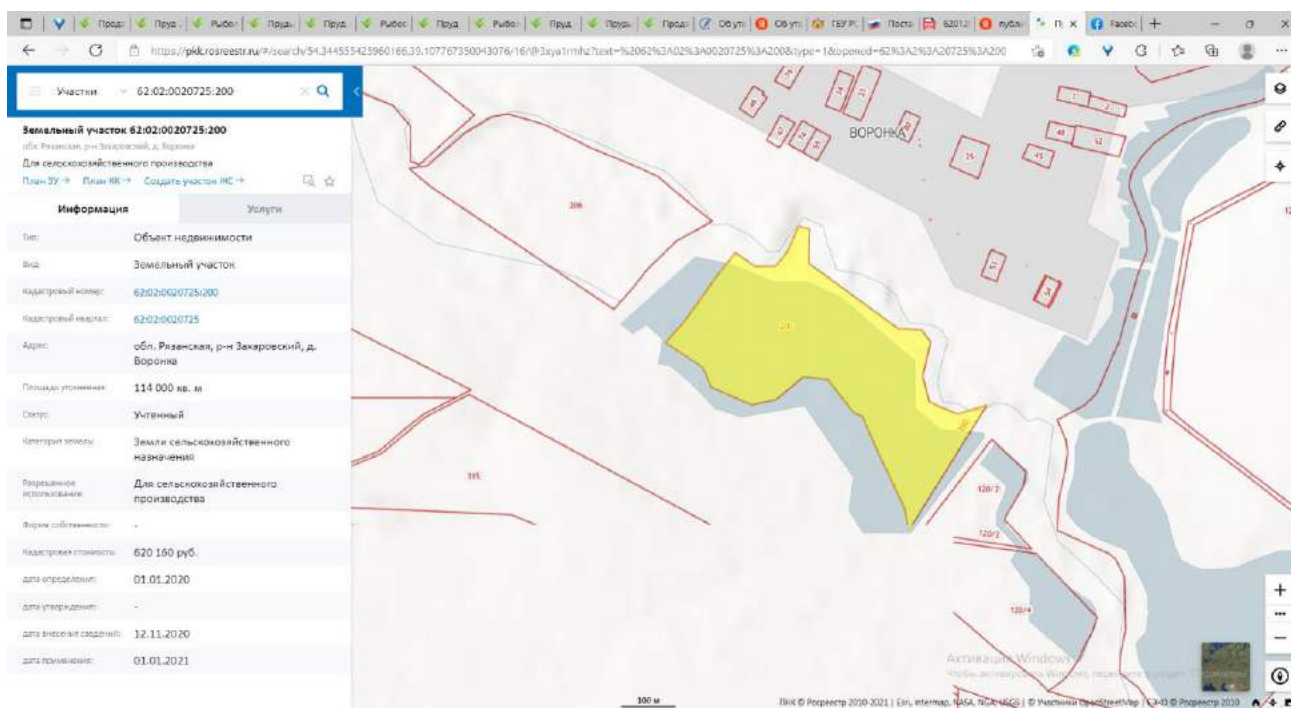


Рис.2. План расположения участка 3 (200).

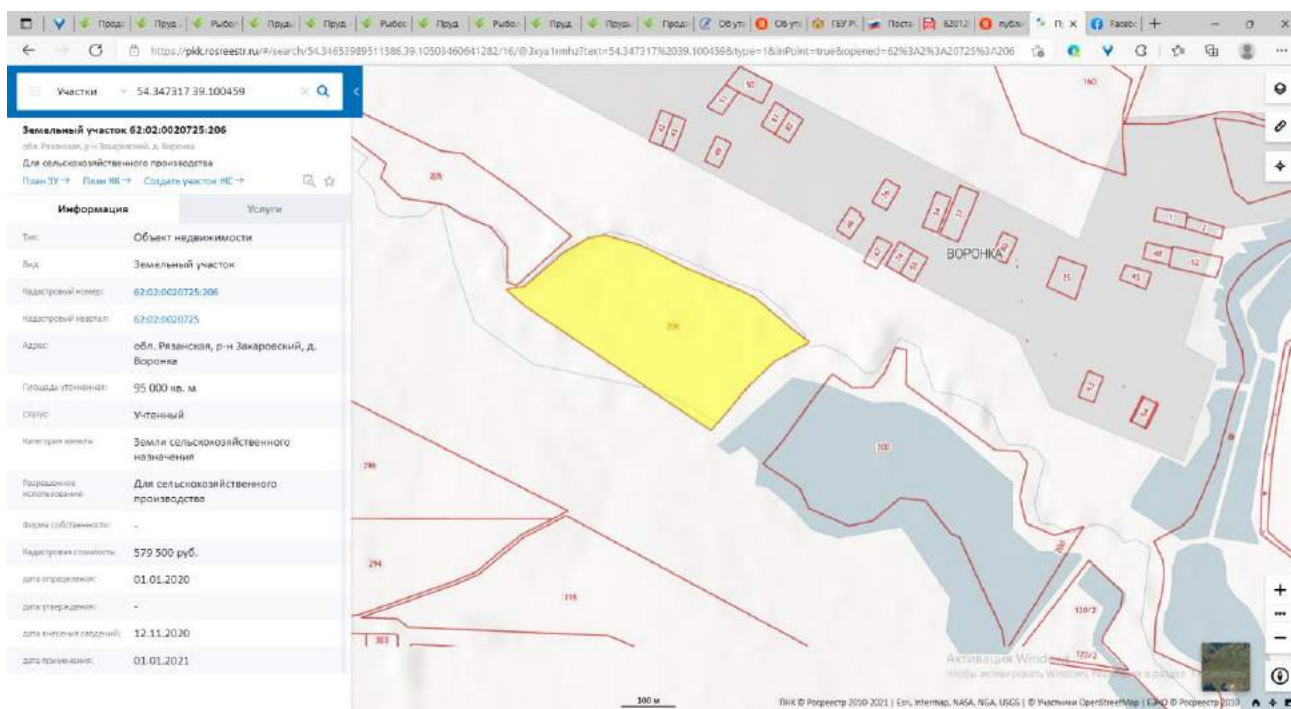


Рис.3. План расположения участка 4 (206).

**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 1 085 152 чел. (2022). Плотность населения — 27,40 чел./км<sup>2</sup> (2022). Городское население — 73,78 %.

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 – 29,24 , Скопин – 26,8, Сасово – 23,8.

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

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

### **Экономика.**

Ключевые отрасли экономики Рязанской области развиваются достаточно активно, поэтому Рязанская область проходит кризисную ситуацию более мягко, чем Россия в целом.

### **Промышленность**

Последние годы характеризовались ростом основных макроэкономических показателей. Динамично развивались нефтепереработка и деревообработка, машиностроение и металлообработка, производство строительных, кровельных и отделочных материалов, электроэнергетика, пищевая и легкая промышленность, цветная металлургия. Рос и объем инвестиций в экономику области.

Основными видами промышленной продукции являются нефтепродукты, металлорежущие станки, радиоэлектроника, медицинские приборы, кузнечно–прессовое оборудование, автомобильные агрегаты, машины для коммунального хозяйства, цветные металлы, строительные материалы, кожа, ткани, одежда и обувь, продовольственные товары. Ведущим центром промышленного производства является Рязань, где выпускается более половины всей продукции.

Реализован ряд крупномасштабных проектов в промышленности Наиболее значимые из них:

- создание нового стекольного производства - завода «Гардиан-Стекло»;
- реконструкция Рязанского нефтеперерабатывающего завода;
- строительство горно-обогатительного предприятия «Мураевня»;
- модернизация крахмалопаточного комбината «Ибреть»;

- ввод в эксплуатацию Скопинского фармацевтического завода;
- реконструкция Михайловского цементного завода.

Многие промышленные предприятия осваивают новые виды продукции, осуществляют диверсификацию производства. В числе наиболее успешно работающих: АО «360 авиационный ремонтный завод», АО «Русская кожа», АО «Государственный Рязанский приборный завод», Касимовский приборный завод, АО «Елатомский приборный завод», АО РКБ «Глобус», АО РПТП «Гранит», ОАО «Саста», АО «Рязанский завод металлокерамических приборов», ПАО «Завод «Красное знамя», АО «Рязанский Радиозавод», ЗАО «Рязанский завод силикатных изделий», ООО «Рязанский завод ЖБИ-3», ЗАО «Многоотраслевая производственная компания «КРЗ», АО «Приокский завод цветных металлов», АО «Точинвест», ООО «Стальные конструкции - Профлист», ООО НПП «Тепловодохран» и многие другие предприятия.

### **Сельское хозяйство**

Агропромышленный комплекс области включает в себя 315 сельхозпредприятий различных форм собственности, 2538 фермерских хозяйств, более 200 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности. Всего в комплексе занято более 32 тыс. человек.

#### **Животноводство**

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу, овец. Племенное коневодство (2 конезавода).

В 2021 году в хозяйствах всех категорий надоено 557,5 тысячи тонн сырого молока, что на 8,3% больше, чем в 2020 году, и является максимальным результатом за последние 25 лет. Наибольшие объёмы сырого молока произведены в сельскохозяйственных организациях Рязанского, Шацкого, Рыбновского, Пителинского, Александровского и Касимовского районов. Средний надой от одной коровы в 2021 году составил 8541 кг, что на 576 кг больше, чем годом ранее. Средний надой от одной коровы в Рязанской области на 16% превышает среднероссийский уровень и на 8% превышает средний надой по ЦФО. При этом растёт не только количество, но и качество молока.

За 7 лет в Рязанской области реализовано 27 инвестиционных проектов по строительству животноводческих комплексов на сумму почти 15 млрд рублей и общим количеством дойного стада более 26 тысяч голов. Строительство новых ферм позволило увеличить производство молока в Рязанской области за 7 лет (с 2014 по 2021 годы) более чем в 1,5 раза – на 53%.

На 1 апреля 2022 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 171.730 голов крупного рогатого скота (+0,6 %), в том числе 71.497 коров (+0,6 %), 334.421 голов свиней (+35,3 %), 46.064 овец и коз (-3,9 %).

Племенная база области в молочном скотоводстве представлена 15 хозяйствами: 4 племенных завода и 11 племрепродукторов. Породный состав крупного рогатого скота в племенных хозяйствах представлен в основном двумя породами – чёрно-пёстрой и голштинской. Все животные являются чистопородными и относятся к классу элита рекорд и элита. Во всех племенных хозяйствах используется автоматизированный зоотехнический учёт - программа АРМ «Селэкс». поголовье крупного рогатого скота молочного направления в племенных хозяйствах насчитывает 49 тысяч голов, в том числе 21 тысяча коров, таким образом, удельный вес племенного молочного скота составляет – 35,2 %.

Мясное скотоводство развивающаяся отрасль и представлена:

- ООО СХП «Молоко-Тырново» Пронского района – выращивание абердин-ангусской породы.
- ООО «Инвест-Агро» Рыбновского района – выращивание калмыцкой породы крупного рогатого скота.

- КФХ Изекеев Е.А. (Рыбновский район)- выращивание казахской белоголовой породы крупного рогатого скота.
- АО «Рязанский свинокомплекс» и ООО «Вердазернопродукт» являются племенными хозяйствами: первый по крупной белой породе свиней, второй по породе ландрас. Осуществляют реализацию племенных и гибридных свинок F1 до 1000 голов ежеквартально, биопродукцию от высокопродуктивных хряков-производителей.

Основным предприятием по производству куриного яйца является АО «Окское» Рязанского района, где за год производится около 900 млн. куриных яиц – 92,2 % от общего производства яиц в области.

#### Растениеводство

В области выращивают ячмень, пшеницу, рожь, овёс, кормовые культуры, сахарную свёклу, фрукты и ягоды.

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2556,2 тыс. га, из которых сельхозугодья занимают 2328,5 тыс. га, пашня — 1470,6 тыс. га, кормовые угодья — 813,5 тыс. га.

В 2021 году в Рязанской области были убраны зерновые культуры на площади 673 тыс. гектаров, плюс 24,9 тыс. гектаров – кукуруза на зерно. Это максимальная площадь в регионе за более чем 20 лет. Площади зерновых, включая кукурузу на зерно, больше прошлогодних на 16,7 тысяч гектаров. В 2020 году в Рязанской области был получен рекордный урожай зерна за всю историю – 2,9 миллиона тонн.

#### Садоводство

Рязань известна своими яблоками, такими как Антоновка, Богатырь и другими зимними сортами яблок. В период СССР в каждом районе Рязанской области выращивались яблоки, причём в большинстве районов этим занимались, как минимум, два садоводческих хозяйства. Фрукты, овощи, ягоды шли в основном на Москву и на Урал.

Площадь многолетних насаждений в садоводческих хозяйствах области составляет 1620,3 га, в том числе:

семечковых садов – 1361,5 га, из них 419 га плодоносящих и 232 га – молодых  
ягодников – 258,8 га, из них 222,3 га в плодоносящем возрасте и 36,5 га – молодых.



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 7 749 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.

Рынок земельных участков ранее испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, вызвавших положительную динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказались от политики тотальных локдаунов;
- Ряд отраслей продемонстрировали рост.

В России рост курса доллара в 2021 году привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке земельных участков сельхозназначения.

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата специальная военная операция РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в марте - апреле 2022 года на фоне роста курса доллара. На рынке остались дорогие предложения, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере укрепления рубля продавцы снизили активность, и придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Количество сделок и объем предложения с декабря 2021 года по май 2022 года существенно снизилось, рынок остается в категории неактивного.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе расширенного диапазона справочных данных для неактивного рынка.

Во второй половине 2021 года рублевые цены за земельные участки испытали сильно повышающее влияние за счет роста общей инфляции и повышения курса доллара.

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 (сервитуты).

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

В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров.

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

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

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

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

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

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможность приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками

- затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
  - сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
  - рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например, в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;
  - для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип - эффективное управление собственностью размыты.

При этом в данном справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

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

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

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

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

**Таблица 5. Классификация и сегментирование объекта оценки**

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

Источник: суждения оценщика

**2.10.4. Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков.**

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2531,2 тыс. га, в том числе пашня – 64%, кормовые угодья – 27%, сенокосы – 8%, остальное – залежи и многолетние насаждения.

По данным Move.ru на дату оценки на продажу в Захаровском районе представлено – 7 предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения, площадью свыше 1 га, без застройки.

Площадь участков в области от 2 Га до 64,2 Га, цена от 90 тыс. до 2 900 тыс. руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 33,3–93,8 тыс. руб./га, среднее значение 70 тыс.руб./га.

Все цены включают возможность торга.

Данные о ценообразующих факторах приведены далее в разделе 5.4.

На дату оценки в области представлено одно предложение продажи земельных участков с водными объектами коммерческого назначения. Принято решение расширить исследование на территорию РФ. Исследовано 16 предложений продажи прудов и рыбных хозяйств, отобрано 4 предложения (пруды без специальных строений/цехов, без молоднякового хозяйства, без баз отдыха и объектов рекреации).

Выявлено, что зарыбленность пруда не влияет на цену предложения для объектов рассматриваемого масштаба – без возможности полного слива воды.

Выявлено, что местоположение участка не влияет на цену предложения, если объект не может использоваться для рекреации и не находится в непосредственной близости к городам федерального значения или курортам.

Площадь участков от 3,7 Га до 40 Га, цена от 1,0 млн. до 8 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 161,3–384,6 тыс. руб./га (до корректировки на уторгование).

Все цены включают возможность торга.

Влияние на цену предложений оказывает соотношение площади зеркала воды к общей площади участка, а также инфраструктура (дорога с твердым покрытием 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. Используются данные справочных изданий:

- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 1, территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2020 г.;
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2, физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2020 г.

#### **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)

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены земельных участков под пашни		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	0,85	1,00

Таблица 10

цены земельных участков под армовые угодья		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 виноградные насаждения		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. 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.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью менее 1000 тыс. человек**

Таблица 84

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	2,01	3,52	3,73	4,24	5,32
	под индустриальную застройку	0,50	1,00	1,75	1,85	2,10	2,64
	под ИЖС	0,28	0,57	1,00	1,06	1,20	1,51
	под ЛПХ	0,27	0,54	0,94	1,00	1,14	1,43
	СНТ, дачи	0,24	0,48	0,83	0,88	1,00	1,26
	с/х назначения	0,19	0,38	0,66	0,70	0,80	1,00

Рис. 6. Корректировка на назначение (категория, вид разрешенного использования).  
Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки ч.1

**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 21,3-27,0%, для расчета принято округленное значение по верхней границе 27%.

Сканы страниц справочных изданий приведены ниже.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**13.2. Значения скидок на торг на активном рынке**

**13.2.1. Коллективное мнение оценщиков**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

**13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке**

**13.3.1. Коллективное мнение оценщиков**

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 118

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Рис. 7. Корректировка на торг. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки ч.2

**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. 8. Корректировка на местоположение. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

В отношении прудов (объектов рыбного хозяйства) фактор местоположения не играет определяющей роли.

Единственное влияние оказывает возможность дополнительного развития рекреации в месте локации объекта. Поэтому пруды находящиеся в непосредственной близости крупных населенных пунктов или курортов приобретают дополнительный экономический потенциал

**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 запежь			
		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

104

Рис. 9. Корректировка на масштабный фактор. Справочник оценщика недвижимости.

**Земельные участки сельскохозяйственного назначения**

Для водных объектов имеет значение соотношение площади водного зеркала и общей площади земельного участка.

Расчет корректирующего коэффициента (отношение площади участков под рыбоводство и под сельскохозяйственное использование) проведен на основе анализа рынка и приведен ниже.

Показатели	Значения
Средняя цена предложения аналогов прудов, тыс.руб./га, до внесения корректировок на торг, для участков где площадь участка совпадает с площадью зеркала воды	261,5
Средняя цена предложения аналогов земельных участков под с/х производство тыс.руб./га	82,25
Соотношение показателей	3,180

**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	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
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	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,06	1,34
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
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. 10. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием. Справочник оценщика недвижимости. 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 33,3–93,8 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 161,3–384,6 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;
- в силу невозможности достоверного прогнозирования потока доходов, а также фактического неиспользования участков, 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;
	$\alpha_i$ -	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

#### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

региона.

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

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

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

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

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

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

где –  $\bar{x}$  среднее значение,  $\sigma$  – 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 5 аналогов в пределах Захаровского района и прилегающих Михайловского и Рыбновского районов. Отсеяны объекты, находящиеся на трассе, или не имеющие подъезда, а также объекты со строениями.

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 6. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Участок 1	Продажа земли с/х назначения, 64 га, Студенец	Продажа земли с/х назначения, 20.7 га, Гниломедово	Продам землю с/х назначения, 5 га, Рыбное	Продаю землю с/х назначения, 15 га, Рыбное	Продаю землю с/х назначения, 15 га, Житово
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	СХП	СХП	СХП	СХП	СХП
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.	Студенец	Рязанская область, Пронский район, деревня Гниломедово	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, село Житово
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Транспортная доступность	удовлетворительная	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	114 000	640 000	207 000	50 000	150 000	150 000
Площадь, га	11,40	64,00	20,70	5,00	15,00	15,00
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет		нет	нет	нет	нет
Рельеф	равнинный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во по границе	Э	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	3900,0	1800,0	450,0	1300,0	1300,0
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		60,94	86,96	90,00	86,67	86,67

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник		<a href="https://ryazan.move.ru/obje-cts/studenec_2279384315/">https://ryazan.move.ru/obje-cts/studenec_2279384315/</a>	<a href="https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_20700_0_kv_m_ploschadyu_2070_sotok_ryazanskaya_pronski_y_gnilomedovo_687519184_0/">https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_20700_0_kv_m_ploschadyu_2070_sotok_ryazanskaya_pronski_y_gnilomedovo_687519184_0/</a>	<a href="https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_ryazanskaya_rybnovski_y_bagramovskoe_selskoe_6839444022/">https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_ryazanskaya_rybnovski_y_bagramovskoe_selskoe_6839444022/</a>	<a href="https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_15000_0_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_poschupovskoe_selskoe_6841993646/">https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_15000_0_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_poschupovskoe_selskoe_6841993646/</a>	<a href="https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_15000_0_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_jitovo_6846914101/">https://ryazan.move.ru/obje-cts/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uc_hastok_ploschadyu_15000_0_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_jitovo_6846914101/</a>

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 7. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		60,9	87,0	90,0	86,7	86,7
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		60,9	87,0	90,0	86,7	86,7
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		60,9	87,0	90,0	86,7	86,7
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2022	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		60,9	87,0	90,0	86,7	86,7
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		44	63	66	63	63
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Студенец	Рязанская область, Пронский район, деревня Гнилomedовo	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, село Житово
Удаленность от Москвы	150-200	150-250	150-250	150-250	150-250	150-250
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		44,5	63,5	65,7	63,3	63,3

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 5
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	СХП	СНТ	СНТ	СНТ	СНТ
Отношение к ценам участков под СХП	1,00	1,00	1,26	1,26	1,26	1,26
Корректирующий коэффициент		1,00	0,79	0,79	0,79	0,79
Скорректированная цена		44,0	50,0	52,0	50,0	50,0
8. Величина участка, га	30,70	64,00	20,70	5,00	15,00	15,00
Диапазон площадей	30 - 100 га	30 - 100 га	10 - 30 га	до 10 га	10 - 30 га	10 - 30 га
Корректирующий коэффициент		1,12	1,00	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена		49,4	50,0	48,6	50,0	50,0
9. Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		49,4	50,0	48,6	50,0	50,0
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	0	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		49,4	50,0	48,6	50,0	50,0
Использование при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	49,6					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 8. Расчет коэффициента вариации**

Аналоги	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Значение скорректированная цена, тыс.руб./га до отсева	49,6	49,4	50,0	48,6	50,0	50,0
Квадрат отклонения	0,0286	0,0286	0,1542	1,0184	0,1542	0,1542
Среднее квадратичное отклонение	0,1691					
Коэффициент вариации	0,34%					

Источник: расчет 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 выше, разброс результатов выше допустимого предела ( $V_{ar} < 30\%$ ).

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 9. 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	49,6	30–100 га	0,88	1 522 943
62:02:0020725:240	3,5	49,6	<10 га	1,08	173 625

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 ВРИ под рыбоводство;
- 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 15 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 о продаже отобранных аналогов 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 10. Описание аналогов прудов**

Наименование показателя	Объект оценки	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.	д. Тимонино, Богородского р-на., Нижегородская область, Россия	Славянский район, Краснодарский край	Тула, Тульская обл., Россия
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	Июнь 2022	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	114 000	310 000	130 000	8 560 000
Площадь, га	11,40	31	13	856,0
Площадь водного зеркала, га	совпадает с границами участка	12	совпадает с границами участка	совпадает с границами участка
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	нет
Наличие вспомогательных улучшений	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы
Наличие устройств водосброса и рыбоприемных ям	слив и рыбоприемная яма	нет	нет	да
Цена предложения, тыс.руб.	-	5 000	5 000	200 тыс.руб. за га
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		161,3	384,6	200,0
Источник		<a href="https://agroservers.ru/b/rybolovnaya-baza-prud-12-ga-1299953.htm">https://agroservers.ru/b/rybolovnaya-baza-prud-12-ga-1299953.htm</a>	<a href="https://agroservers.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavjanskom-rayone-794837.htm">https://agroservers.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavjanskom-rayone-794837.htm</a>	<a href="https://agroservers.ru/b/rybovodnoe-khozyaystvo-rybkhoz-prudy-prud-944042.htm">https://agroservers.ru/b/rybovodnoe-khozyaystvo-rybkhoz-prudy-prud-944042.htm</a>

### 5.7. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

**Таблица 11. 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		161	384,6	200,0

Элементы сравнения	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		161	384,6	200,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		161	384,6	200,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1,00	1
Скорректированная цена		161	384,6	200,0
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		118	280,8	146,0
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	д. Тимонино, Богородского р-на., Нижегородская область, Россия	Славянский район, Краснодарский край	Тула, Тульская обл., Россия
Удаленность от Москвы	210			
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена		118	280,8	146,0
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		118	281,0	146,0
8. Величина участка, га	11,40	31,00	13,00	856,00
Диапазон площадей	10 - 30 га	30 - 100 га	10 - 30 га	более 100 га
Корректирующий коэффициент		1,12	1,00	1,39
Скорректированная цена		133	281,0	202,8
Коэффициент, учитывающий соотношение зеркала воды и общей площади участка	1	0,39	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,725	1,000	1,000
Скорректированная цена		229	281,0	202,8
9. Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		229	281,0	202,8

Элементы сравнения	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	нет
Корректирующий коэффициент		0,833	0,833	1,000
Скорректированная цена		191	234,2	202,8
10. Наличие устройств водосброса и рыбоуловительных ям	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Корректировка, в расчете на га общей площади участка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		191	234	203
Использование при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	209,2			

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, кроме аналога 2, имеют площадь зеркала воды, совпадающую с площадью земельного участка. Учитывая, что площадь зеркала воды оцениваемых участков совпадает с границами участков, корректировка не требуется.

Аналог 1 требует корректировки на наличие свободных площадей.

Корректирующий коэффициент рассчитан исходя из соотношения площади воды и общей площади участка, и соотношения удельных цен.

Расчет соотношения удельных цен ЗУ с прудами (при совпадении границ зеркала воды и границ участка, до внесения корректировок) и ЗУ под сельхозпроизводство приведен ниже.

**Таблица 12. Расчет соотношения удельных цен ЗУ с прудами (при совпадении границ зеркала воды и границ участка) и ЗУ под сельхозпроизводство**

Показатели	Значения
Средняя цена предложения аналогов прудов, тыс.руб./га	261,5
Средняя цена предложения аналогов земельных участков под с/х производство	82,25
Соотношение показателей	3,180

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

**Таблица 13. Расчет коэффициента вариации**

Аналоги	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Значение скорректированная цена, тыс.руб./га до отсева	209	191	234	203
Квадрат отклонения	337,5	346,5	625,1	40,8
Среднее квадратичное отклонение	18,4			
Коэффициент вариации	0,09			

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	209,2	10–30 га	1	2 384 476
Участок 4, 62:02:0020725:206	9,5	209,2	<10 га	1,08	2 146 029

Источник: расчеты оценщика

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

### 4.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости

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

#### Активный рынок

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

16

#### Неактивный рынок

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

17

Л.А. Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и 26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1.

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.	6,23
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	4,86
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	7,60

Источник: расчет и суждения оценщика

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 15.06.2022 года составляет округленно:

**6 227 073,00**

**(Шесть миллионов двести двадцать семь тысяч семьдесят три) рубля.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 16.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.	1 522 943
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.	173 625
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	2 384 476
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	2 146 029
<b>Всего</b>	<b>6 227 073</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик

Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко



## **8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.



## 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.: 2018.
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](http://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



ЗУ\_62-02-0020725-200 (1)



ЗУ\_62-02-0020725-200 (2)



ЗУ\_62-02-0020725-200 (3)



ЗУ\_62-02-0020725-206 (1)



ЗУ\_62-02-0020725-206 (2)



ЗУ\_62-02-0020725-206 (3)



ЗУ\_62-02-0020725-240 (1)



ЗУ\_62-02-0020725-240 (2)



ЗУ\_62-02-0020725-240 (3)



ЗУ\_62-02-0020725-241 (1)



ЗУ\_62-02-0020725-241 (2)



ЗУ\_62-02-0020725-241 (3)

### П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. Аналоги земельных участков 1 и 2

#### Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/studenec\_2279384315/

Недвижимость на Move.ru | Рязанская область | р-н. Михайловский | д. Студенец



## Продажа земли с/х назначения, 64 га, Студенец

**3 900 000 ₽** цена за га 60 938 ₽ Михайловский р-н д. Студенец Добавить в избранное

руб [дол](#) [евро](#) полный адрес

4 апреля 2017 | 1984 (+3 за сегодня) | Обновлено 6 апреля

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Коваленко Сергей**  
Риелтор  
5 объявлений  
Выл(а): вчера в 20:24  
5 лет 2 месяца на сайте

**+7 (915) 236-24-86**

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

[Отправить заявку](#)

**90.0 кв. м**  
Доброго времени суток! Ищите дом для постоянного проживания или дачу  
1 950 000 ₽  
yegoryevsk.plan.ru  
[Узнать больше](#)

**С/Х назначения в продажу**

Цена:	3 900 000 ₽	Площадь участка:	64 га
Цена за га:	60 938 ₽	Дата публикации:	4 апреля 2017
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	6 апреля
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	227-938-431-5
Тип объявления:	вторичка		

**ЦБ РФ**

USD	58.39 ₽	-1.84 %
EUR	62.09 ₽	-1.84 %

**BITCOIN**

BTC	1802378 ₽	-139869 %
-----	-----------	-----------

**ГАЗПРОМБАНК**  
Вернём 1000 ₽  
**180** дней без %

Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_zemelnyy\_uchastok\_ploschadyu\_207000\_kv\_m\_ploschadyu\_2070\_sotok\_ryazanskaya\_pronskiy\_gnilomedovo\_6875191840/

**Продажа земли с/х назначения, 20.7 га, Гнилomedовo**

1 799 999 ₽ цена за га 86 956 ₽ Пронский р-н д. Гнилomedовo Добавить в избранное

24 апреля 30 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 00:42

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**игорь**  
Собственник  
**+7 (935) 685-32-67**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [реальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

**90.0 кв. м**  
Доброго времени суток! Ищите дом для постоянного проживания или дачу  
1 950 000 ₽  
[yegoryevsk.cian.ru](#)  
[Узнать больше](#)

С/Х назначения в продажу	
Цена:	1 799 999 ₽
Цена за га:	86 956 ₽
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	с/х назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	20.7 га
Дата публикации:	24 апреля
Дата обновления:	сегодня в 00:42
ID:	687-519-184-0

**ЦБ РФ**

USD	58.39 ₽	-1.84 ₽	▼
EUR	62.09 ₽	-1.84 ₽	▼

**РЕКЛАМА**  
**ДЛЯ ИДЕАЛЬНОГО ЗАВТРАКА**  
**УТКОНOS:**  
и. к. напитки  
**ПРИВЕЗЕМ ВСЕ ДЛЯ ШАШЛЫКОВ**  
СКИДКА 20% НА ПЕРВЫЕ 2 ЗАКАЗА  
ПРОМОКОД **NEW20**

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_zemelnyy\_uchastok\_ploschadyu\_50000\_kv\_m\_ploschadyu\_500\_sotok\_ryazanskaya\_rybnovskiy\_bagramovskoe\_selskoe\_6839444022/

**Продам землю с/х назначения, 5 га, Рыбное**

450 000 ₽ цена за га 90 000 ₽ Рыбновский р-н г. Рыбное Добавить в избранное

руб дол евро полный адрес

29 мая 2020 566 (+5 за сегодня) Обновлено 7 июня Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Виктор Ключев**  
Собственник  
**+7 (930) 888-27-30**  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Реклама**  
**S7 Airlines**  
**Добро пожаловать в отпуск**  
Санкт-Петербург, Казань и другие направления  
Выбрать рейс

**Реклама**  
**Промышленная химия «Юникемикл» в Москве**  
«Юникемикл» – время работы, отзывы, фото и панорама  
Юникемикл  
Узнать больше

**С/Х назначения в продаже**

Цена:	450 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	90 000 ₽	Площадь участка:	5 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	29 мая 2020
Этаж:	1	Дата обновления:	7 июня
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	683-944-402-2

**Описание**

**Реклама**  
**LADA (BA3) 2111 2005**  
auto.ru

Аналог 4

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_zemelnyy\_uchastok\_ploschadyu\_150000\_kv\_m\_ploschadyu\_1500\_sotok\_ryazanskaya\_rybnovskiy\_poschupovskoe\_selskoe\_6841993646/

**Продаю землю с/х назначения, 15 га, Рыбное**

1 300 000 ₽ цена за га 86 667 ₽ Рыбновский р-н г. Рыбное Добавить в избранное

16 июля 2020 454 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 00:41

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Валентина**  
+7 (915) 590-05-29  
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с [остальными правилами](#), чтобы не попасться на уловки мошенников.

**РЕКЛАМА**  
S7 Airlines  
Добро пожаловать в отпуск

**РЕКЛАМА**  
Переводчики «Эксперт» в Москве  
Переводы со всех языков, нотариальное заверение, апостиль, срочные переводы.  
Узнать больше

**ЦБ РФ**  
USD 58.39 ₽ -1.84 ₽ ▼  
EUR 62.09 ₽ -1.84 ₽ ▼

**BITCOIN**  
BTC 1802378 ₽ -139869 ₽ ▼

**РЕКЛАМА**  
LADA (BA3) 2111 2005  
auto.ru

**С/Х назначения в продажу**

Цена:	1 300 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	86 667 ₽	Площадь участка:	15 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	16 июля 2020
Этаж:	1	Дата обновления:	сегодня в 00:41
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	684-199-364-6

**Описание**  
ID в ИМПС: 3264612. Продам земельный участок с/х назначения 15 га. Идеальное

Аналог 5

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya\_1-komnatnaya\_zemelnyy\_uchastok\_ploschadyu\_150000\_kvм\_ploschadyu\_1500\_sotok\_ryazanskaya\_rybnovskiy\_jitovo\_6846914101/

**Продаю землю с/х назначения, 15 га, ЖИТОВО**

**1 300 000 ₪** цена за га 86 667 ₪

Рыбновский р-н с. Житово

31 октября 2020 421 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 00:40

Пожаловаться Заметка Печать PDF

**Владимир**  
+7 (910) 570-71-09

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

**Реклама: S7 Airlines**  
Добро пожаловать в отпуск  
Санкт-Петербург, Казань и другие направления

**Реклама: Промышленная химия «Юникемикл» в Москве**  
«Юникемикл» – время работы, отзывы, фото и панорама

**С/Х назначения в продажу**

Цена:	1 300 000 ₪	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	86 667 ₪	Площадь участка:	15 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	31 октября 2020
Этаж:	1	Дата обновления:	сегодня в 00:40
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	684-691-410-1

**Описание**  
Земельный участок общая площадь 150 000 кв.м., категория: для с/х производства, местонахождение Рыбновский р-н, Хозловское поселение, земли бывшего АОЗТ

**Реклама: LADA (BA3) 2111 2005**

**Реклама: Выиграйте 1 из 1000**



## Аналоги земельных участков 3 и 4

### Аналог 1

<https://agroservers.ru/b/rybolovnaya-baza-prud-12-ga-1299953.htm>

The screenshot shows a web browser window displaying the Agroservers website. The main heading is "Рыболовная база пруд 12 га" with a price of 5,000,000 rubles per set. The seller is identified as "ГФХ Хусяиншин Марат Равильевич" from Bogorodsk, Nizhny Novgorod region. The listing includes a "NET FOTO" placeholder and a detailed description of the pond's location and features. On the right side, there is a vertical list of related listings, including "Экоферма озера менты, рыболовная база, животно..." and "Продам зарыбленные пруды 41 га в Краснодарском...".

### Аналог 2

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

The screenshot shows a web browser window displaying the Agroservers website. The main heading is "Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе" with a price of 5 million rubles. The seller is "ИП Шиповская Светлана Витальевна" from Krasnodar. The listing includes a detailed description of the ponds and their suitability for fishing. On the right side, there is a vertical list of related listings, including "Продам зарыбленные пруды 41 га в Краснодарском..." and "Продам два пруда под рыболовство на участке 8.3...".

Аналог 3

https://agroservers.ru/b/rybovodnoe-khozyaystvo-rybkhhoz-prudy-prud-944042.htm

**АГРОСЕРВЕР.ru**  
российский агропродовольственный сервер

поиск товаров и услуг... **НАЙТИ**  
например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АЛК КАТАЛОГ АГРО ТОР ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЕ

Главная > Товары и услуги > Рыбоводческие хозяйства, водоемы > Рыбоводное хозяйство, рыбхоз, пруды, пруд > Разместить объявление

### Рыбоводное хозяйство, рыбхоз, пруды, пруд

цена: 200 000 руб / Га

Ляшенко Марина Викторовна  
Тула, Тульская обл., Россия  
Проверить поставщика  
+7 (860) 613-55-88 Отправить сообщение  
http://www.rzcom.ru Товары продавца

Продаются пруды и ГТС бывшего «Туларыбхоза» в Ефремовском, Дубенском, Кимовском, Воскресенском районах Тульской области. Общая водная гладь прудов 865 га. «Туларыбхоз» занимался выращиванием карпа, толстолобика, других рыб и организацией платной рыбалки.

В составе «Туларыбхоз» 4 структурных подразделения - рыбоводных хозяйств. Предпочтительна продажа всех объектов одним лотом. Возможна продажа по структурным подразделениям. Подробная информация по телефону.

01 Июня 2022 Добавить в избранное Пожаловаться на объявление

- Пруды зарыбленные  
цена: 8 000 000 руб / шт
- Форелевое хозяйство  
цена: 15 000 000 руб / комплект
- Рыбоводческое хозяйство 980 Га  
цена: 100 000 000 руб / шт
- Рыбоводческое хозяйство 37 Га  
цена: 12 000 000 руб / шт
- Прудовое хозяйство 110 Га  
цена: 21 000 000 руб / шт

## П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 269-22  
От « 13 » июня 2022 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 №35 от 13.06.2022г. 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 номер: 62:02:0020725:200.	2 072 088,00
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 номер: 62:02:0020725:206.	1 864 879,00
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	1 334 554,00
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	152 148,00

Главный бухгалтер  
по доверенности  
№Д/20-51 от 13.08.2020 г.



Вержановская Е.В.

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я   К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
 Э С С Е Т   М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 268-22  
 От « 13 » июня 2022 г.

В ООО «Ваш юриконсульт»

О предоставляемых документах  
 в рамках проведения оценки по заданию на оценку №35 от 13.06.2022г.  
 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 ЕГРН 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 ЕГРН 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 номер: 62:02:0020725:200	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886991, Запись в ЕГРН 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. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886992, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-170	579 500,00	01.01.2020

Главный бухгалтер  
 по доверенности  
 №Д/20-51 от 13.08.2020 г.

*В.В. Вержанинская*



Вержанинская Е.В.

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я   К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
Э С С Е Т   М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 240-22  
От « 13 » июня 2022 г.

В ООО «Ваш юриконсульт»

О состоянии объектов  
в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №35 от 13.06.2022г.  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее:

На объектах оценки:

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 номер: **62:02:0020725:200,**

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 номер: **62:02:0020725:206,**

оборудованы следующие устройства слива воды и рыбоуловители - водосбросная яма 30\*40 м (глубина 2 м) и устройство водослива (труба 3 м, деревянная заслонка). Данные инженерные сооружения оборудованы в 2009 году. В течение последних лет не использовались и не обслуживались.

В существующем техническом состоянии (ямы и заслонки заилены) устройства не могут быть использованы по прямому назначению (сброс воды). Техническое состояние плохое, восстановительный ремонт нецелесообразен. Возвратные материалы извлечены быть не могут.

Главный бухгалтер  
по доверенности  
№Д/20-51 от 13.08.2020 г.



Вержановская Е.В.

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я   К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
Э С С Е Т   М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

## ДОВЕРЕННОСТЬ № Д/20-51

город Москва, Тринадцатое августа две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (ООО «ТрастЮнион АйЭм»), адрес места нахождения: 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102, внесена запись о создании юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице **Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича**, действующего на основании Устава, действующее в том числе как доверительный управляющий Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрастЮнион – Кредитный»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрастЮнион – Кредитный», зарегистрированных ФСФР России 30.07.2009 года за № 1494-94111214, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест Девелопмент»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест Девелопмент», зарегистрированных Банком России 07 июля 2015 г. в реестре за № 3004, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»** на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрастЮнион-Индустриальный»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «ТрастЮнион - Индустриальный», зарегистрированных Банком России 16 августа 2018 г. в реестре за № 3557, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Палитра»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Палитра», зарегистрированных ФСФР России 28 февраля 2013 г. в реестре за № 2552, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Актив Инвест»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Актив Инвест», зарегистрированных Банком России 04.06.2019 года в реестре за № 3740, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Премиум Финанс»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Премиум Финанс», зарегистрированных Банком России 07.11.2019 года в реестре за № 3897, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость»** на основании Правил доверительного управления Рентным паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФСФР России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «Аврора»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированный «Аврора», зарегистрированных Банком России 15.08.2019 г. за № 3815, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер», зарегистрированных ФСФР России 02 июня 2009 г. за № 1443-94157038, с изменениями и дополнениями, Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «ТрастЮнион-Рентный»** на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «ТрастЮнион-Рентный», зарегистрированных ФСФР России 13 мая 2010 г. за № 1785-94169053, с изменениями и дополнениями, (далее – Паевые инвестиционные фонды),

далее по тексту именуемое – Доверитель, настоящей доверенностью уполномочивает

**Вержановскую Елену Валерьевну**, паспорт гражданина Российской Федерации 45 12 859679 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Митино 15.11.2012 г., код подразделения 770-093, зарегистрированную по месту жительства по адресу: город Москва, улица Генерала Белобородова, дом 20, квартира 156, паспорт 45 12 859679 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Митино 15.11.2012 г., код подразделения 770-093,

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» во всех государственных и муниципальных органах законодательной, исполнительной и судебной власти, учреждениях и организациях, Банке России, в налоговых органах, в нотариальных конторах, а также перед любыми иными третьими лицами, с правом подписания, в том числе электронной подписью, сдачи и получения любых документов;

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»

Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А

(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09.11.2012 года № 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Телефон/факс: (499) 701-99-19

E-mail: info@trustunionam.ru

<http://www.trustunionam.ru>

совершать от имени ООО «ТрастЮнион АйЭм» любые сделки с юридическими и физическими лицами, которые ООО «ТрастЮнион АйЭм» заключает в процессе осуществления хозяйственной и предусмотренной Уставом деятельности, в том числе сделки в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в соответствии с чем уполномочивает их подписывать любые договоры (соглашения), в том числе, но не исключительно: договоры купли-продажи недвижимого имущества, договоры купли-продажи ценных бумаг, договоры купли-продажи долей в уставном капитале хозяйственных обществ, договоры залога долей в уставном капитале хозяйственных обществ, договоры аренды, договоры возмездного оказания услуг, договоры страхования, депозитарные договоры, договоры на брокерское обслуживание, договоры банковского счета, кредитные договоры, договоры займа, договоры залога, договоры поручительства, договоры уступки прав требований, договоры перевода долга, соглашения о новации обязательств, соглашения о зачете, соглашения о прекращении обязательств, агентские договоры, дополнительные соглашения к ним, акты и любые иные документы, необходимость подписания которых вытекает из исполнения вышеуказанных договоров и иных договоров и сделок, подписывать извещения о намерении продать земельные участки, решения о разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также совершать все действия и формальности;

открывать и (или) закрывать банковские и иные счета для ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм»;

подписывать банковские и платежные документы (поручения, чеки, заявки, заявления), инкассовые поручения, открывать аккредитивы;

получать электронные подписи, подписывать сертификаты открытых ключей электронной подписи, подписывать акты о генерации и сертификации ключей, подписывать документы электронной подписью, подписывать, получать и передавать иные документы, связанные с подписанием документов электронной подписью, получать и передавать токены, в том числе USB-токены и ОТП-токены;

сдавать и получать у нотариуса документы, нотариально удостоверенные документы, а также их нотариально удостоверенные копии, оплачивать нотариальные услуги;

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в налоговых органах, по любым вопросам деятельности ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе, но не исключительно: по вопросам постановки на налоговый учет, снятия с налогового учета, по вопросам, связанным с регистрацией изменений в учредительных документах Общества, по вопросам регистрации изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы Общества, по вопросам регистрации изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы иных хозяйственных обществ, с исправлением ошибок, для чего предоставляется право подписывать, в том числе электронной подписью, подавать в налоговые органы любые документы, получать любые документы, а также совершать любые иные действия, связанные с выполнением данного поручения;

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», во всех кредитных организациях, специализированных депозитариях, депозитариях, организациях, осуществляющих ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, регистраторах, организациях, осуществляющих брокерское обслуживание, в соответствии с чем уполномочивает их подписывать, подавать и принимать поручения, анкеты, заявки, заявления, в том числе на открытие лицевых счетов, передаточные распоряжения, запросы на предоставление информации, выписок, отчетов, акты и иные документы, предусмотренные соответствующими договорами;

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в судах общей юрисдикции, арбитражных и третейских судах, со всеми правами, предоставленными стороне и третьему лицу в процессе рассмотрения дел, в том числе, но не исключительно, с правом: на подписание искового заявления и отзыва на исковое заявление, апелляционных и кассационных жалоб, заявления об обеспечении иска, передачу дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, а также право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта арбитражного суда, получение присужденных денежных средств или иного имущества;

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» в органах и перед должностными лицами, которые уполномочены составлять протоколы об административных правонарушениях, а также рассматривать дела об административных правонарушениях, в том числе при проведении плановых, внеплановых проверок, проверок по исполнению ранее выданных предписаний, в любых государственных и муниципальных органах, мировых судах, судах общей юрисдикции по делам об административных правонарушениях в качестве защитника со всеми правами, предоставленными законом лицу, в отношении которого ведется дело об административном правонарушении, в том числе с правом ознакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства, знакомиться с протоколом об административном правонарушении, представлять объяснения и замечания по содержанию протокола, подписывать протокол об административном правонарушении, получать копию протокола об административном правонарушении, участвовать при рассмотрении дела об административном правонарушении, получать копии определений по делу об

административном правонарушении, подписывать постановление по делу об административном правонарушении с последующим получением копии данного постановления, обжаловать постановления по делу об административном правонарушении в соответствии с законом, выступать в качестве уполномоченного представителя Общества при проведении проверки соблюдения обязательных требований законодательства Российской Федерации и требований, установленных муниципальными правовыми актами, со всеми правами, предусмотренными законом лицу, в отношении которого производится мероприятия по контролю, в том числе с правом присутствовать при проведении проверки и давать разъяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки; знакомиться с результатами проверки и давать акты проверки с копиями и указывать в акте проверки о своем ознакомлении; подписывать и получать представления, предупреждения, предписания приложений под расписку об ознакомлении; подписывать и получать представления, предупреждения, предписания об устранении выявленных нарушений; представлять в соответствующий орган государственного контроля (надзора) в письменной форме возражения в отношении акта проверки и выданного предписания об устранении выявленных нарушений в целом или его отдельных положений;

принимать участие в качестве ответственного представителя ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в исполнительном производстве, в том числе, но не исключительно, с правом: получения исполнительных листов и предъявления их к исполнению, подписания заявления (ходатайства) о восстановлении пропущенного срока предъявления исполнительного листа к исполнению, заявления о выдаче исполнительного листа, заявления об отложении и приостановлении исполнительных действий, заявления о предоставлении рассрочки или отсрочки исполнения судебного акта, заявления об изменении способа и порядка исполнения судебного акта, заявления о повороте исполнения судебного акта, обжалования действий (бездействия) судебного пристава-исполнителя и т.д.;

представлять интересы ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и ее Управлениях (в том числе во всех их территориальных отделах), в филиалах ФГБУ «ФКП Росреестра», во всех их территориальных отделах, во всех многофункциональных центрах предоставления государственных услуг по всем вопросам, связанным с регистрацией права собственности, права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, перехода права общей долевой собственности и права собственности на объекты недвижимого имущества, прекращения права собственности и общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, регистрацией прав залога, аренды, с правом регистрировать разделы земельных участков, любые сделки, в том числе договоры купли-продажи, аренды, ипотеки (залога недвижимости), в соответствии с условиями которых ООО «ТрастЮнион АйЭм», в т.ч. действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», приобретает, отчуждает любое имущество, в том числе объекты недвижимого имущества, с правом принятия, наложения и снятия обременений и ограничений, а также по всем вопросам, связанным с постановкой на кадастровый учет, снятием с кадастрового учета, внесением изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках, в т.ч. принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Пасвых инвестиционных фондов под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», для чего предоставляет право подавать необходимый пакет документов, вести переговоры, собирать, получать и представлять все необходимые справки и иные документы, в том числе оригиналы, подавать и подписывать заявления, в том числе подавать заявления и документы на государственную регистрацию, заявления о постановке на государственную регистрацию кадастровый учет, любых других заявлений, связанных с внесением записи в ЕГРН, в сведения государственного кадастра недвижимости, исправлением технических ошибок, дополнительным приемом, оплачивать все необходимые платежи и пошлины, получать все необходимые зарегистрированные правоустанавливающие документы на руки, в том числе свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта земельных участков, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением настоящего поручения;

участвовать в переговорах с любыми третьими лицами, с правом подписания любых документов, составляемых по итогам проведенных переговоров;

подписывать от имени ООО «ТрастЮнион АйЭм», в том числе действующего в качестве доверительного управляющего (Д.У.) Паевыми инвестиционными фондами под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм», любые письма, уведомления, претензии, акты сдачи-приемки услуг, акты сверки, счета-фактуры, универсальные передаточные документы;

свидетельствовать верность копий документов;

совершать все необходимые действия в целях охраны материальных ценностей и денежных средств, принадлежащих ООО «ТрастЮнион АйЭм»;

совершать все иные действия от имени ООО «ТрастЮнион АйЭм» для обеспечения деятельности ООО «ТрастЮнион АйЭм» в соответствии с Уставом.

Доверенность выдана сроком на три года без права передоверия вышеуказанных полномочий третьим лицам.

Подпись Вержановской Е.В.



удостоверяю.

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко





Прочито, пронумеровано и  
сверстано печатно  
лист

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АУСм»  
Кравченко Е.В.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 62.02.0000000.34	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 45 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка	
Площадь:	114000 +/- 11.4 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	620160	
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 как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(дата объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
31.05.2021 № 99/2021/395985167			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(наименование объекта)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют		
Получитель выписки:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

МП.

Раздел 2

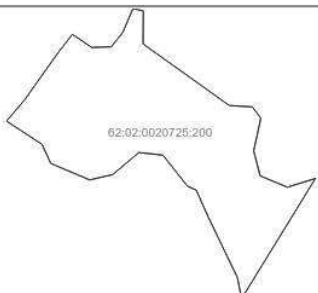
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
<small>(наименование объекта)</small>		
Лист №	Раздел № <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-169 от 27.08.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.1.1.	вид:
		дата государственной регистрации:
		номер государственной регистрации:
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление 27.08.2014 62-62-02/005/2014-169 с 17.06.2009 по 31.07.2023 Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпшн Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России" №1443-94157038 от 02.06.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лицо, объект и поделка земельного участка)</small>			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего листов выписки: _____	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лицо, объект и поделка земельного участка)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.05.2021 № 99/2021/394985167			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>62:02:0020725:200/1</u>
	
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			
(лицо/объект недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.05.2021 № 99/2021/395985167			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>62:02:0020725:200/2</b>
	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта)</small>			
Лист №	Раздел № <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:
<b>31.05.2021</b>	№ <b>99/2021/395985167</b>		
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:200</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы 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

МП

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 04.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 04.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела <b>1</b>
Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
<b>04.06.2021 № 99/2021/397108126</b>	
Кадастровый номер:	<b>62:02:0020725:206</b>
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 62.02.000.00.00.0034
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 40 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка
Площадь:	95000 +/- 9,8кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	579500
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	62:02:0020725:264
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 как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(дата объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
№ <b>04.06.2021</b> № <b>99/2021/397108126</b>		
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:206</b>
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	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, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(наименование объекта)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>04.06.2021 № 99/2021/397108126</b>		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:206</b>
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют	
Получитель выписки:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Земельный участок		
<small>(наименование объекта)</small>		
Лист №	Раздел № <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
№ <b>04.06.2021</b> № <b>99/2021/397108126</b>		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:206</b>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-170 от 27.08.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	27.08.2014
	номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-170
	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 "ТрастОпшн Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России" №1443-94157038 от 02.06.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

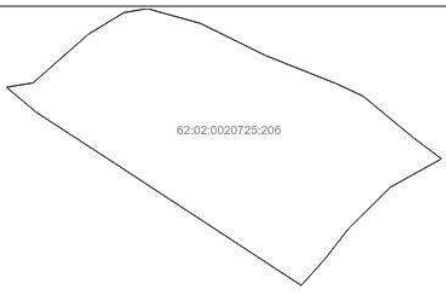
  

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лицо, объект и поделка земельного участка)</small>			
Лист № ____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

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

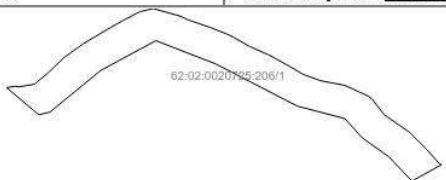
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лицо, обладающее правом собственности)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
04.06.2021 № 99/2021/397108126			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>62:02:0020725:206/1</b>
	
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			
<small>(лицо/объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
04.06.2021 № 99/2021/397108126			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>62:02:0020725:206/2</b>
	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта)</small>			
Лист №	Раздел № <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>04.06.2021 № 99/2021/397108126</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:206</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы 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

МП

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>31.05.2021 № 99/2021/396012305</b>		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:240</b>
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Рязанская обл, р-н Захарьинский, вблизи д.Воронка	
Площадь:	35000 +/- 1637 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	190400	
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 как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(дата объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел № <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-284 от 29.09.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.09.2014
	номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-284
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.06.2009 по 31.07.2023
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОпшн Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России" №1443-94157038 от 02.06.2009
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

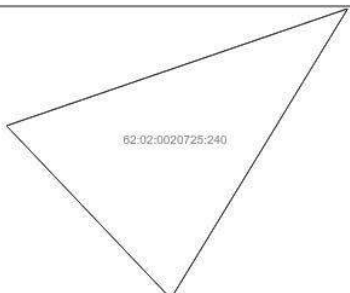
  

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лицо, объект и поделка земельного участка)</small>			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>31.05.2021 № 99/2021/395988376</b>	
Кадастровый номер:	<b>62:02:0020725:241</b>
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Рязанская, р-н Захаровский, вблизи д. Воронка
Площадь:	307000 +/- 4848 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1670080
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 как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

<b>Земельный участок</b>		
<small>(дата объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395988376		
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	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, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.



Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(наименование объекта)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395988376		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получитель выписки:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

МП.

Раздел 2

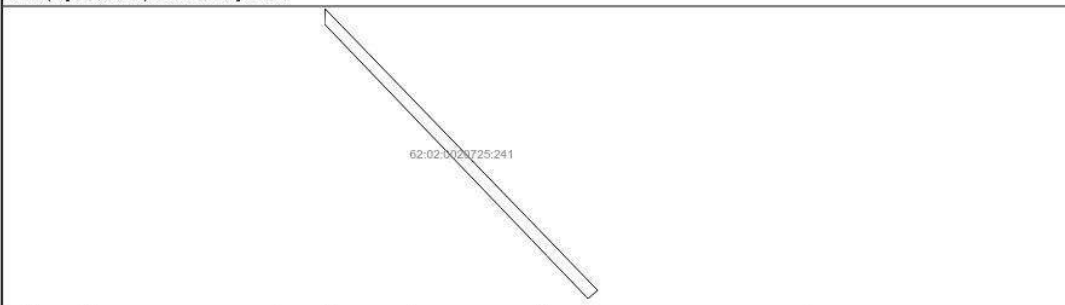
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел № <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
<b>31.05.2021 № 99/2021/395988376</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:241</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-285 от 29.09.2014	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	29.09.2014
		номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-285
		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 "ТрастОпшн Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России" №1443-94157038 от 02.06.2009	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(лицо, объект и поделка земельного участка)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>31.05.2021 № 99/2021/395988376</b>			
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:241</b>	

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

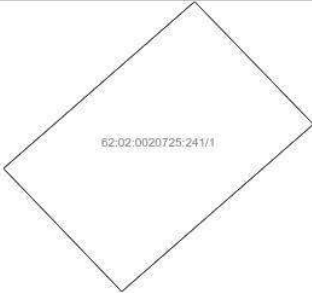
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лицо, объект и подраздел плана)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.05.2021 № 99/2021/395988376			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <u>62:02:0020725:241/1</u>
	
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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(наименование объекта)</small>			
Лист №	Раздел № <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> :	Всего разделов:
<b>31.05.2021</b>	№ <b>99/2021/395988376</b>		
Кадастровый номер:		<b>62:02:0020725:241</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	6293	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, срок действия: 04.10.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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





**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Прокопенко Сергей Петрович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 615504890185**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417**

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

**Выдано 22 июля 2020 года**

Президент  Ю.В. Козырь

**0000543 \***

ООО «НТГРАФ», с. Москва, 2020 г., уровень В



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.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:

1. №026826-1 от 28.07.2021. Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
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. Страховое 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 12.08.2021 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 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение  
к Руководству по заключению договоров

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 - 0011178709 от**  
**22.06.2021 г.**

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	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	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; - возникновении 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 являлся 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. 04.07.2021 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии <b>взносом в визе</b>		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021	
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:		



0011178709



0011178709



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 № 022-073-007474/21

**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 № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 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/strahovyye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
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. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором 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 Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору 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. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.



(Поталова Е.Ю.)

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



(Гладкая Е.Ю.)

ПРОШТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО  
107 ЛИСТОВ  
(Сто семь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

