

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:

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

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.

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 №1101-1021



ОТЧЕТ №1101-1021

об оценке справедливой стоимости земельного участка, общей площадью 668 255 +/- 7153, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, адрес месторасположения: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы»

Исполнитель:

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

Дата проведения оценки:

30 сентября 2021 г.

Дата составления отчета:

19 октября 2021 г.

Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01 от 12 октября 2021 г., заключенное между Заказчиком – ООО «ТрастЮнион АйЭм». Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Исполнителем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ».

Цель оценки – определение справедливой стоимости земельного участка, общей площадью 668 255 +/- 7153, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, адрес месторасположения: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское.

Предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки для внесения объекта оценки в состав активов Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 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 работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость* земельного участка, общей площадью 668 255 +/- 7153, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, адрес месторасположения: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, по состоянию на 30 сентября 2021 г. составила (округленно):

78 000 000 (Семьдесят восемь миллионов) рублей

**Согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.*

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
(Доверенность №24 от 18.12.2020 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Солин Р.В.

Солин Р.В.

19 октября 2021 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета	5
2. Задание на оценку	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
3.1. Сведения о заказчике оценки	7
3.2. Сведения об оценщике	7
3.3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
4. Основные факты и выводы	9
5. Допущения, принятые при проведении оценки	10
6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	11
7. Применяемые стандарты оценки	12
8. Общие понятия и определения	13
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	13
10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения	14
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2. Осмотр объекта оценки	14
10.3. Прочие источники информации	14
11. Описание объекта оценки	15
11.1. Имущественные права	15
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки	15
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
11.4. Информация о текущем использовании объекта оценки	16
11.5. Балансовая стоимость объекта оценки	16
11.6. Местоположение объекта оценки	16
12. Анализ наиболее эффективного использования	20
13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его стоимость	21
13.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	21
13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	25
13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	28
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	31
14.1. Обзор подходов и методов оценки земельных участков	31
14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки	32
15. Сравнительный подход	34
15.1. Описание методики оценки	34
15.2. Выбор единиц сравнения	34
15.3. Выбор объектов-аналогов	34
15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	37
15.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	40
16. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	42
16.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	42

16.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	42
16.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки _____	42
17. Приложения _____	43
17.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____	43
17.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	46
17.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	49

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	19 октября 2021 г.
Порядковый номер отчета	1101-1021

2. Задание на оценку

1. Объект оценки:

Земельный участок общей площадью 668 255 +/- 7153 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; виды разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское. Кадастровый номер: 50:23:0040225:10.

2. **Имущественные права на Объект оценки:** общая долевая собственность, Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»;

3. **Ограничения (обременения) прав на объект оценки:** Доверительное управление;

4. **Цель оценки:** Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки;

5. **Предполагаемое использование результатов оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для внесения объекта оценки в состав активов Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 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».

6. **Вид определяемой стоимости:** Справедливая стоимость.

7. **Дата оценки:** «30» сентября 2021 года.

8. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм». Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Отчет: 1101-1021

- От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
- Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
- В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
- может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости;
- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании фотографий, предоставленных Заказчиком.

9 Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:

Отсутствует.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (ООО «ТрастЮнион АйЭм». Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»)
ОГРН	5077746882384
Дата государственной регистрации:	06.06.2007 г.
Адрес	125284, Москва город, Хорошёвское шоссе, дом 32а, пом. XIII ком 84-87, 93, 96-102
ИНН	7705794926
КПП	771401001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Золин Роман Владимирович
Место нахождения оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Номер контактного телефона оценщика	+7 (964) 774 82 85
Адрес электронной почты оценщика	info@finaudit-ocenka.ru
Образование	Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Национальный исследовательский московский государственный строительный университет" 107704 0021811, регистрационный номер 717ДБ от 06.04.2017 Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности № 772404110040 (0003) выдан 14.09.2017 НЧОУ ВО "Московский институт экономики, политики и права".
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис №0991R/776/40494/21 обязательного страхования ответственности Оценщика. Страхователь – Золин Роман Владимирович. Страховщик - АО «АЛЬФА-СТРАХОВАНИЕ». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Период страхования: с 01.02.2021 г. по 31.01.2022 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ», рег. №1373 от 19 мая 2021 г.
Наличие квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Оценка недвижимости - №027689-1 от 10.08.2021 Оценка движимого имущества - №016741-2 от 15.03.2019 Оценка бизнеса - №017612-3 от 27.09.2019
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №12 от 22 января 2019 г. между работодателем – ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» и работником – Золиным Романом Владимировичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

3.3. Сведения об ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»
Сокращенное наименование	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Место нахождения	109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Почтовый адрес	109469, г. Москва, ул. Братиславская, д. 30, кв. 88
Государственная регистрация	Свидетельство №499/к (16:50:03), выдано Государственной регистрационной палатой при министерстве юстиции Республики Татарстан Казанский филиал №1 – 21.10.1998 г.
ОГРН	1021602837937 от 10.11.2002 г.
Генеральный директор	Данилова Евгения Вячеславовна
Телефон	+7 (903) 221-33-41
Интернет-сайт	www.http://finaudit-ocenka.ru
Электронная почта	info@finaudit-ocenka.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-005799/20
Страховщик	ООО "Абсолют Страхование"
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 01 ноября 2020 г. по 31 октября 2021 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».
Свидетельство	№63 от 03.08.2015 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 закона № 135-ФЗ	
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки настоящего Отчета.

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Задание на оценку № 01 от 12 октября 2021 г.
Заказчик	ООО «ТрастЮнион АйЭм». Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Земельный участок общей площадью 668 255 +/- 7153 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; виды разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское. Кадастровый номер: 50:23:0040225:10.

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Доходный подход	не применялся (обоснован отказ от применения);
Сравнительный подход	78 000 000 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	78 000 000 (Семьдесят восемь миллионов) рублей
------------------------	--

5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственность за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

5. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Задаaniem на оценку.

Приведены в Разделе №2 настоящего Отчета – «Задание на оценку».

Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Отсутствуют.

6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (на русском языке), официальный перевод которого служит Приложением к приказу Минфина России от 18.07.2012 № 106н.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик.
- Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

8. Общие понятия и определения

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Определения прочих используемых терминов приводятся в тех разделах Отчета, где они применяются.

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Цель оценки обуславливает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету:

1. Выписка из ЕГРН на земельный участок.

10.2. Осмотр объекта оценки

Осмотр не был проведен по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку.

Оценка проведена исходя из допущения, что информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, предоставленная Заказчиком, соответствует фактическим характеристикам объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за неучтенные факторы стоимости объекта оценки, которые могли бы быть выявлены в ходе проведения осмотра.

10.3. Прочие источники информации

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком используются данные, содержащиеся в нормативных актах, методических и справочных изданиях, средствах массовой информации, сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и иных источниках.

Точные источники информации приведены в тех разделах настоящего Отчета, где они непосредственно используются.

11. Описание объекта оценки

11.1. Имущественные права

Таблица 1. Реквизиты управляющей компании

Правообладатель	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Вид, номер, дата государственной регистрации права:	Общая долевая собственность 50:23:0040225:10-50/145/2021-8 30.09.2021 14:28:49

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании

Полное наименование и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (ООО «ТрастЮнион АйЭм», Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»)
ОГРН	5077746882384
Дата государственной регистрации:	06.06.2007 г.
Адрес	125284, Москва город, Хорошёвское шоссе, дом 32а, пом. XIII ком 84-87, 93, 96-102
ИНН	7705794926
КПП	771401001

Сведения об имущественных правах указываются в соответствии с Выпиской из ЕГРН, предоставленная Заказчиком (приведена в приложении к настоящему Отчету).

11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Доверительное управление.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Заданием на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Земельный участок общей площадью 668 255 +/- 7153 кв. м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения; виды разрешенного использования: ведение сельхозпроизводства, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское. Кадастровый номер: 50:23:0040225:10. Участок расположен в зоне СХ-1 (сельхозугодья). Подтопления (заболоченности) по данным собственника не наблюдается, так как участок окружен шлюзами и плотиной (дамбой).

Количественные и качественные характеристики

Таблица 3. Сведения об объекте оценки.

Наименование показателя	Характеристики	Источник информации
Кадастровый номер земельного участка	50:23:0040225:10	Выписка из ЕГРН
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из ЕГРН
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское	Выписка из ЕГРН
Площадь земельного участка, кв. м	668 255	Выписка из ЕГРН
Категория земель	Земли сельскохозяйственного	Выписка из ЕГРН

Наименование показателя	Характеристики назначения	Источник информации
Разрешенное использование	Ведение сельхозпроизводства	Выписка из ЕГРН
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	922 191,9	Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline
Наличие ограждения территории	Нет	Данные Заказчика
Наличие водоемов на участке	Нет	Данные Заказчика
Коммуникации	Нет	Данные Заказчика

11.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки оцениваемый земельный участок не используется.

11.5. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

11.6. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское.

Участок расположен в зоне - приаэродромной территории (аэродром Домодедово и аэродром Раменское).

К оцениваемому земельному участку нет проезда. Земельный участок окружен рекой и каналом. На канале расположена шлюзовая зона, а с южной стороны от участка – дамба. Имеется пеший проход к участку с южной стороны по дамбе.

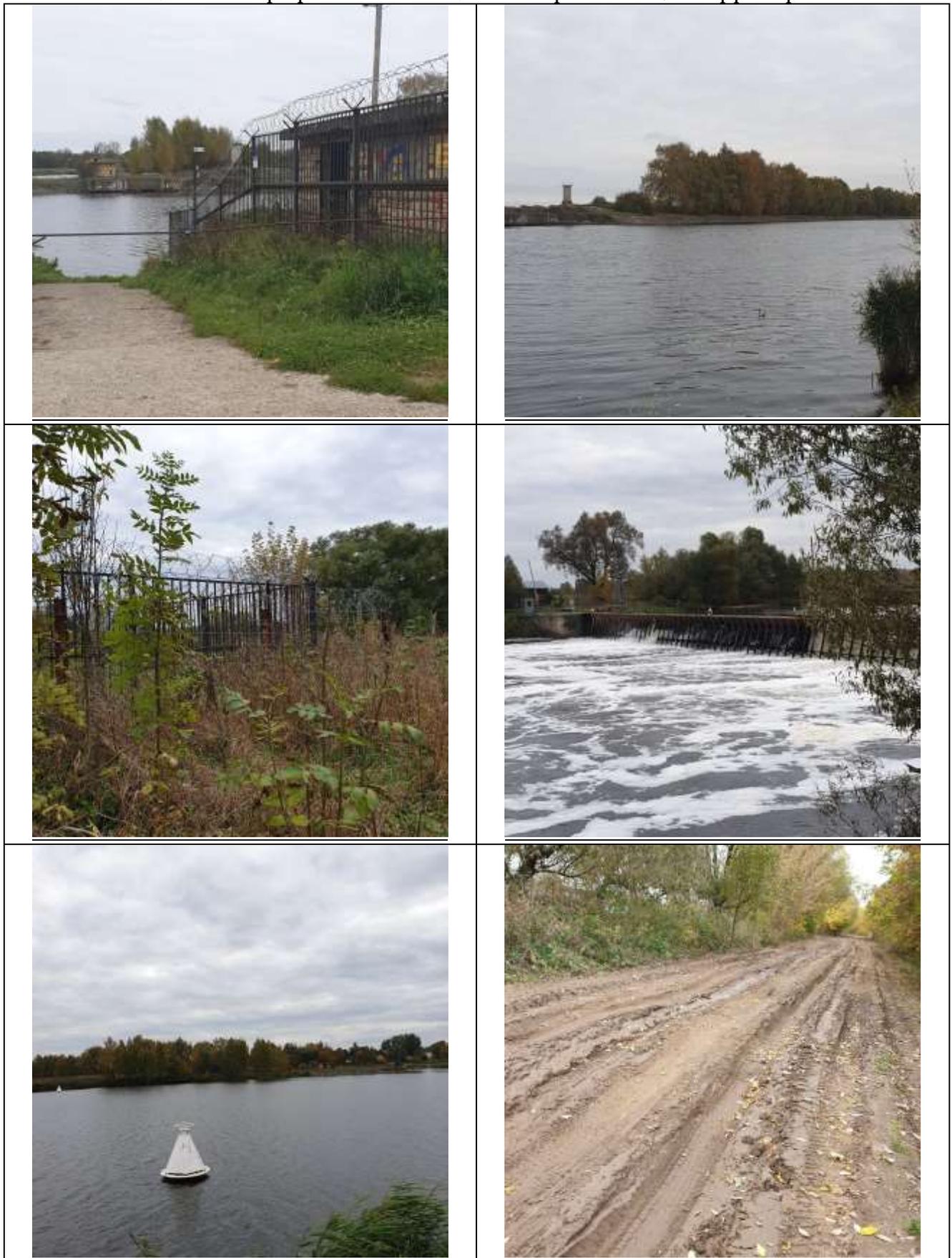
Характеристики местоположения

Таблица 4. Основные характеристики местоположения

Показатель	Значение	Источник информации
Месторасположения объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское	Выписки из ЕГРН
Окружение оцениваемого объекта	Незастроенные земельные, кормовые угодья, пашни, дачная застройка	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ и визуальному осмотру
Ближайшая крупная автомагистраль	Новорязанское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/ и визуальному осмотру

Фотографии

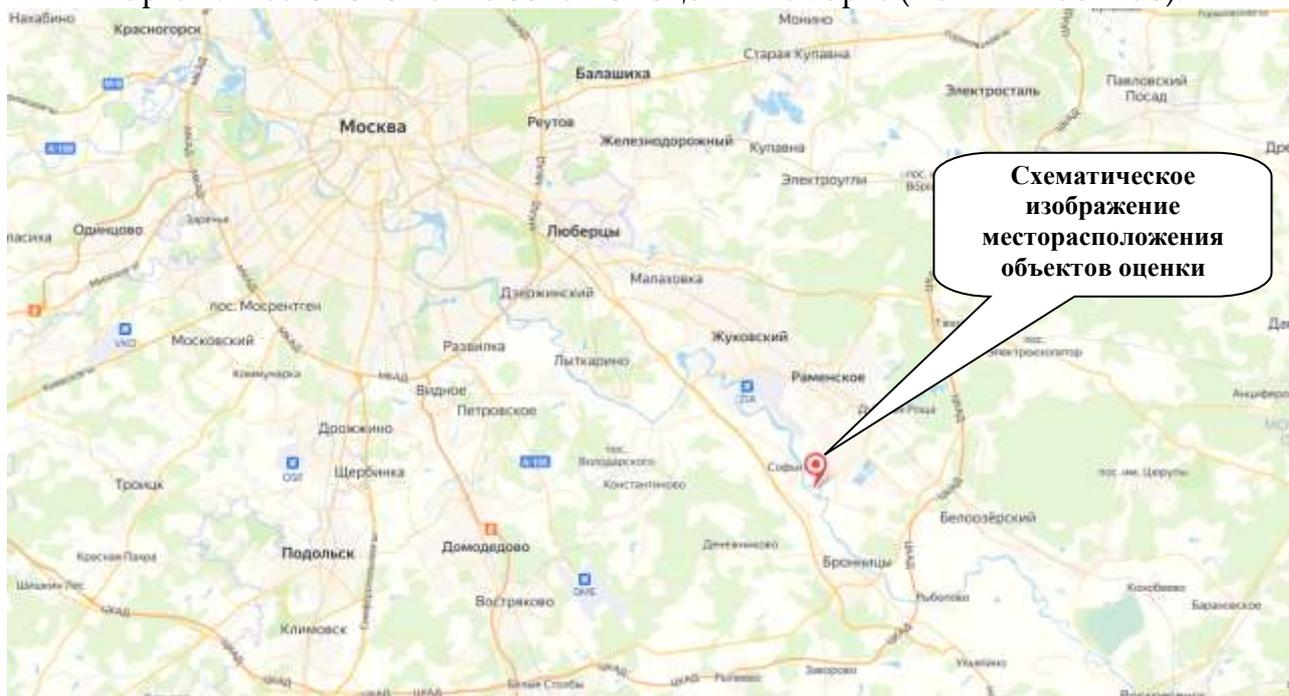
Таблица 5. Фотографии объекта оценки и прилегающей территории



Источник: Данные Заказчика

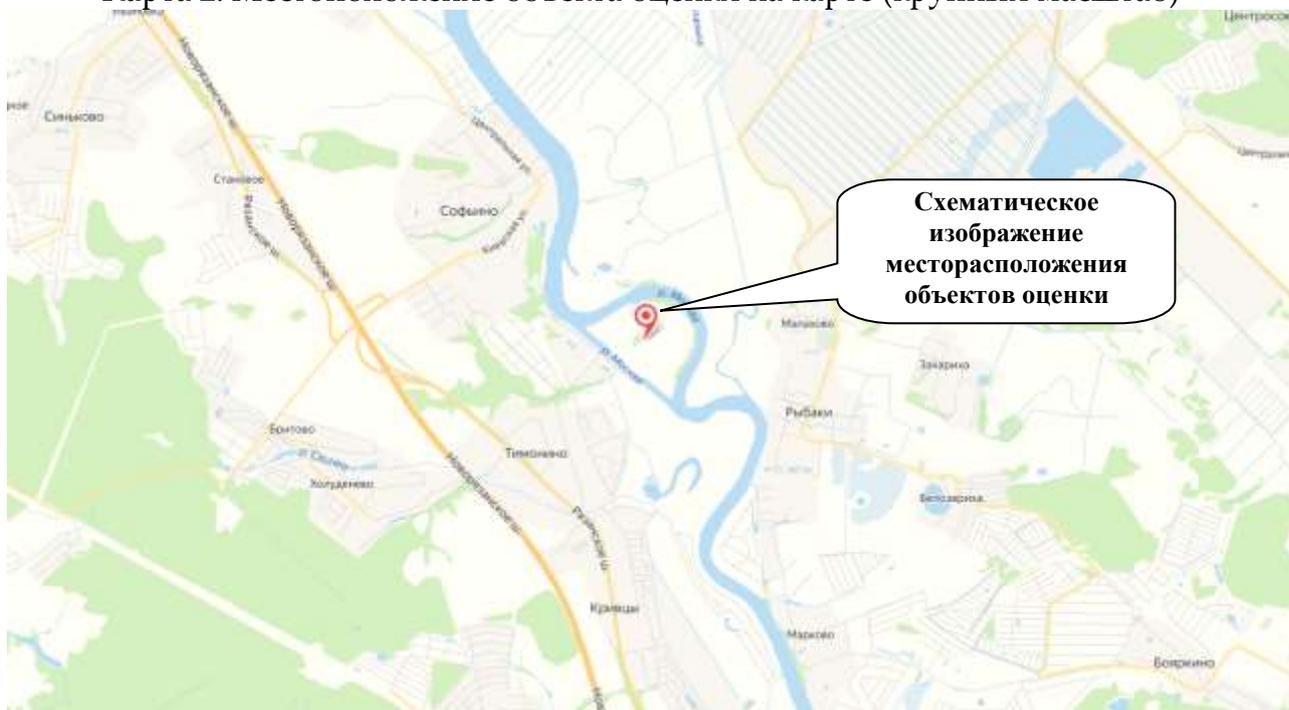
Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объектов оценки на карте (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб)



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте (крупный масштаб, спутник)



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 4. Местоположение объекта оценки с кадастровым номером 50:23:0040225:10 на кадастровом плане



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Сведения о регионе расположения объекта оценки

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» настоящего Отчета.

12. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве земельных участков под сельхозпроизводство.

13. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, влияющих на его СТОИМОСТЬ

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

13.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

О текущей ситуации в российской экономике. Август-сентябрь 2021 г.

В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года). 2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе). 3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года. 4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос². Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская

выплата пенсионерам и военнослужащим. 5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе). Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень). 2 Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные. 1 октября 2021 г. 2 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%). 6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования. 7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года). 8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года). 9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

Таблица 6. Основные показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	июн.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-8,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,6	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

Информация о социально-экономическом положении Московской области

Источник информации: Мосстат «Итоги социально-экономического развития Московской области за январь-июнь квартал 2020 года.»

По данным Мосстата в июне 2020 года в Московской области индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100,35%. По сравнению с июнем 2019 года потребительские цены на товары и услуги выросли на 2,41%, (с декабрем – на 2,40%), в том числе на продовольственные товары – на 3,89% (с декабрем – на 4,89%), на непродовольственные товары – на 2,53% (с декабрем – на 1,45%) и на платные услуги на 0,88% (с декабрем – 0,91%).

В январе-мае 2020 года на территории области за счет всех источников финансирования построено 5898 жилых домов. Введено в эксплуатацию 31722 новые квартиры общей площадью 2289 тысяч квадратных метров (включая индивидуальное строительство). В сельской местности было введено 759,9 тысячи квадратных метров жилья, что составило 33,2% от общего ввода.

Лидирующую позицию по вводу жилья занимали городские округа Одинцово – 223,7 тыс. квадратных метров, Балашиха – 208,9 тыс. квадратных метров, Красногорск – 188,4 тыс. квадратных метров.

Населением в Подмосковье за 5 месяцев 2020 года построено 5706 жилых домов общей площадью 973,5 тысячи квадратных метров жилья. Доля этих домов в общем объеме введенного жилья составила 42,5%.

Общая площадь жилых домов без индивидуального строительства и без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, составила 1315,5 тысячи квадратных метров. Среди них 70,2% приходилось на монолитные здания, 11,2% – на панельные, 1,0 – на каменные, 3,1% на кирпичные и 14,5% – на прочие.

В январе-мае 2020 года средняя стоимость 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства) для застройщиков составила 46144 рубля. Для сравнения: в соответствующем периоде 2019 года стоимость 1 квадратного метра жилых домов (без индивидуального строительства) – 42095 рублей.

Торговля является одной из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики Московской области.

Оборот розничной торговли Московской области в I кв. 2020г. периоде составил 639,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,5% выше уровня соответствующего периода прошлого года.

В общем объеме розничного товарооборота 98,7% приходилось на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка (относительно I квартала 2019 года прирост их оборота составил 8,5%), 1,3% – на розничные рынки и ярмарки (снижение оборота на 4,3%).

На сетевой формат торговли в Московской области приходилось почти 73% совокупного розничного оборота организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

В товарной структуре оборота розничной торговли 54,8% занимали непродовольственные товары (рост к соответствующему периоду 2019 года на 13,7% в сопоставимых ценах) и 45,2% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 2,8%).

В отчетном периоде населению Московской области оказано платных услуг на сумму 133,7 млрд. рублей, что на 1,4% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. Наибольшая доля в их структуре традиционно приходилась на коммунальные (33,5% от общего объема), бытовые (14,5%) и жилищные (12,8%) услуги. Также 7,3% общего объема платных услуг составляли транспортные услуги, 7,1% – телекоммуникационные, 6,4% – медицинские, 6,3% – услуги системы образования.

Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно, в частности, отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т. ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земли сельхозназначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, Раменский район.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка

недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

- Тип – земли сельскохозяйственного назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, Раменский район;
- Площадь – от 2 000 сот.

Оценщиком были проанализированы: <http://www.geodevelopment.ru>; <http://cian.ru>; www.irr.ru; www.avito.ru и др.

В ходе проведения анализа рынка было выявлено 30 предложений о продаже аналогичных объектов.

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Наименование	Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, сот.	Минимальная цена предложения, руб./сот.	Максимальная цена предложения, руб./сот.	Средняя цена предложения, руб./сот.
ЗУ Сельхозназначения	27	18 000	8 200	20 700	12 500

13.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в настоящем Отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

Источники информации об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости под ред. Лефера Л.А., «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения», 2018 г.;
- Справочник расчетных корректировок 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Среди ценообразующих факторов можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные и качественные факторы:

Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Передаваемые имущественные права

Земля в собственности, как правило, дороже аналогичного участка в статусе аренды. Наличие обременений и сервитутов может существенно сказываться на стоимости участка.

Местоположение и окружение

Цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Площадь

При увеличении площади земельного участка его удельная стоимость, как правило, снижается.

Коммуникации

На стоимость земельных участков положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Вид использования (зонирование)

Стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Однозначной зависимости стоимости земельного участка от вида его использования (зонирования), в большей степени стоимость определяется соответствием его фактического использования местоположению, наличию инженерных сетей, подъездным путям и т.п.

Другие факторы, влияющие на стоимость

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.

Дополнительным фактором может являться наличие предварительно проработанного и согласованного инвестиционного проекта строительства.

13.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта¹

Общее положение на рынке объекта оценки

Источник: <https://atlant-mos.com>

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью. В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

¹ Источники информации:

<https://www.irm.ru/news/133898.html>;

<https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/329340/>;

<https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6969.pdf>;

https://analytics.brn.media/edition1023/article1017.html#obemy-predlozheniya_246

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. (http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf).
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. (http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 8. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18
Тип объекта оценки		Земельные участки свободные от застройки
Степень ликвидности объекта оценки		Ниже средней
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев		12

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

14.1. Обзор подходов и методов оценки земельных участков

Общие принципы применения доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод капитализации земельной ренты (дохода);
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем деления величины земельной ренты (дохода от земельного участка) на коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется исходя из доли, приходящейся на земельный участок, в общем доходе от единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем дисконтирования доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При применении данного метода каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

Общие принципы применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Напрямую затратный подход к оценке стоимости земельных участков не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

14.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

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.

Метод выделения и метод распределения

Методы применяются для оценки застроенных земельных участков. Т.к. оцениваемые земельные участки не застроены, применение данных методов некорректно.

Метод капитализации земельной ренты

Оценщиком при проведении анализа рынка земельных участков, не было выявлено объектов, аналогичных оцениваемому земельному участку, которые сдаются в аренду. Таким образом, применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.

Метод остатка

Отказ от использования метода остатка при оценке рыночной стоимости земельного участка обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных с освоением земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельных участков с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельных участков сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

15. Сравнительный подход

15.1. Описание методики оценки

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В данном случае для оценки рыночной стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

1. Выбор единиц сравнения.
2. Выбор объектов-аналогов.
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей).
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

15.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения принимается – 1 сотка (100 кв. м) общей площади земельного участка.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

15.3. Выбор объектов-аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

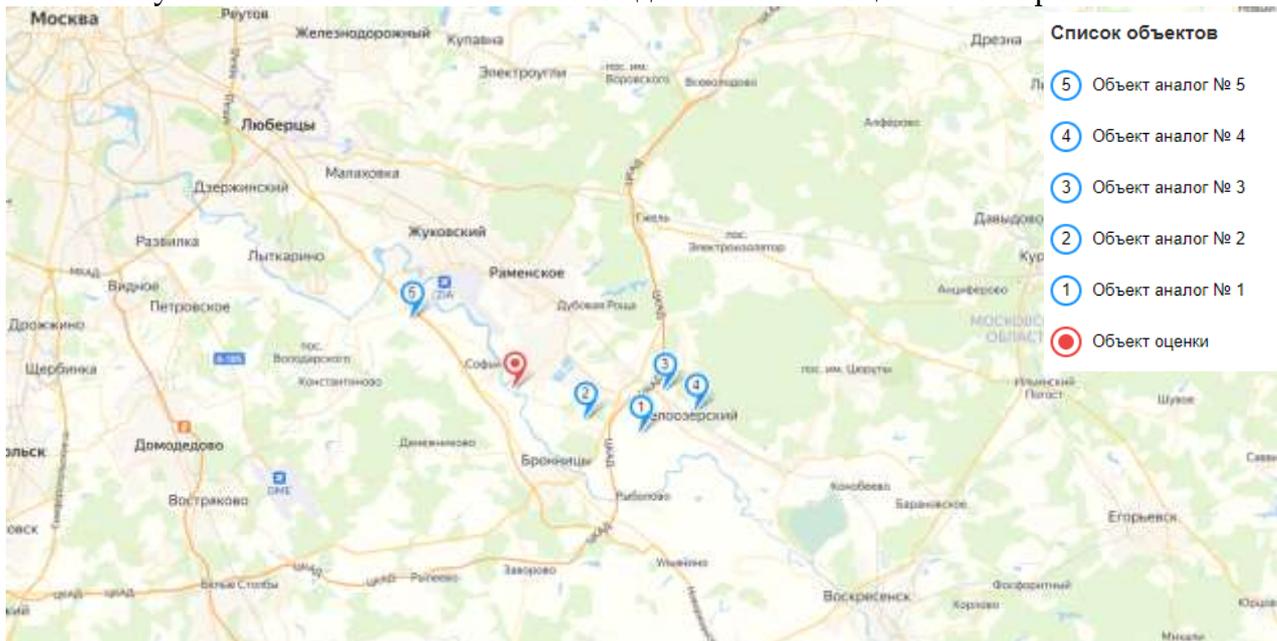
Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

- Тип - Земельные участки;
- Назначение – земли сельхозназначения;
- Площадь – от 2 000 сот.;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область, Раменский район.

Таблица 9. Описание аналогов для объектов оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Вид передаваемых имущественных прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское	Московская область, Воршиково, Воскресенский район	Московская область, Бояркино, Раменский район	Московская область, Фаустово, Воскресенский район	Московская область, Михалево, Воскресенский район	Московская область, Еганово, Раменский район
Качество проезда	Нет проезда	Проезд с низким качеством полотна	Проезд с низким качеством полотна	Проезд с низким качеством полотна	Проезд с низким качеством полотна	Обычный, типичный проезд
Площадь, сот.	6 682,55	3 630,00	3 603,00	4 650,00	3 780,00	5 500,00
Категория земель	Сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения	Сельхозназначения
Вид использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	50 820 000	54 045 000	65 100 000	52 920 000	110 000 000
Цена предложения за сотку, руб.	–	14 000	15 000	14 000	14 000	20 000
Источник	–	<i>KupiZemli</i>	<i>KupiZemli</i>	<i>KupiZemli</i>	<i>KupiZemli</i>	<i>KupiZemli</i>
Интернет-сайт	–	https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-363-ga-pod-selskohozyaystvennyuyudeyatelnost-vorshchikovo	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-3603-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-boyarkino-ramenskiy-rayon	https://kupizemli.ru/yugovostok/egorevskoe/uchastok-465-ga-pod-selskohozyaystvennyuyudeyatelnost-faustovo	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-378-ga-pod-selskohozyaystvennyuyudeyatelnost-mihalevo	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-550-ga-pod-selskohozyaystvennyuyudeyatelnost-eganovo
Контактный телефон	–	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37	+7 (495) 215-53-37

Рисунок 2. Расположение аналогов для объектов оценки на карте



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

Оценщиком были проанализированы следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании данных из Справочника оценщика недвижимости - 2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Таблица №59 стр. 139.

Корректировка на уторговывание принимается в размере -7,7%.

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с

характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав: право собственности, право аренды и т.д.

Поскольку различий между объектом оценки и аналогами нет, то данная корректировка не применялась.

5. Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав

Данная поправка отражает тот факт, что наличие ограничений (обременений) прав снижает стоимость земельного участка.

Поскольку у объекта оценки и аналогов отсутствуют ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость, то данная корректировка не применялась.

6. Корректировка на местоположение и окружение

Данная поправка отражает тот факт, что цены на земельные участки изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости. Объект оценки и объекты аналоги имеют отличия по данному параметру, необходимо введение корректировки. Корректировка вводится на основании сборника корректировок areal.ru (http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf) стр. 19, Таблица № 34.

Таблица 10. Расчет корректировки на местоположение (возможность доступа)

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Качество проезда	Нет проезда	Проезд с низким качеством полотна	Обычный, типичный проезд			
Коэффициент	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1
Корректировка, %	-	-11,1%	-11,1%	-11,1%	-11,1%	-20,0%

7. Корректировка на площадь

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается. Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости Л.А. Лейфер 2018 г.

Коэффициент корректировки был определен согласно справочнику Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, «Земельные участки», по следующей формуле:

$$Y=1,2758*(\text{площадь})^{-0,123}$$

Окончательное значение корректировки на площадь определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{Y_o}{Y_a} - 1 \right) \times 100\%$$

K – корректировка на площадь, %;

Y_a – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью;

Y_o – коэффициент корректировки, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, сот.	6 682,55	3 630,00	3 603,00	4 650,00	3 780,00	2 353,00
Коэффициент	0,43183	0,46549	0,46592	0,45153	0,46318	0,49099
Корректировка на площадь	-	-7,2%	-7,3%	-4,4%	-6,8%	-12,0%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования.

Объекты оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводится.

9. Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

Объекты оценки и объекты аналоги имеют коммуникации по границе участков, таким образом корректировка не вводилась.

10. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Отсутствуют.

15.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n_i}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения, руб.	50 820 000	54 045 000	65 100 000	52 920 000	110 000 000
-	Площадь участка, сот.	3 630,00	3 603,00	4 650,00	3 780,00	5 500,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	14 000	15 000	14 000	14 000	20 000
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
6	Корректировка на наличие улучшений	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	12 922	13 845	12 922	12 922	18 460
7	Корректировка на местоположение и окружение	-11,1%	-11,1%	-11,1%	-11,1%	-20,0%
	Скорректированная удельная цена	11 488	12 308	11 488	11 488	14 768
8	Корректировка на площадь	-7,2%	-7,3%	-4,4%	-6,8%	-2,4%
	Скорректированная удельная цена	10 661	11 410	10 983	10 707	14 414
9	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	10 661	11 410	10 983	10 707	14 414
10	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	10 661	11 410	10 983	10 707	14 414
11	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	10 661	11 410	10 983	10 707	14 414
-	Коэффициент вариации, %					14%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.					11 635
-	Общая площадь, сот.					6 682,55
-	Итоговая справедливая стоимость земельного участка, руб. (округленно)					78 000 000

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, по сравнительному подходу по состоянию на 30 сентября 2021 г. составляет 78 000 000 руб.

16. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

16.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

16.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

Анализ степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, не проводится, т.к. в рамках Настоящего отчета применялся только один подход к оценке (сравнительный).

16.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Рыночная стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения);
- Сравнительный подход – 78 000 000 рублей;
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

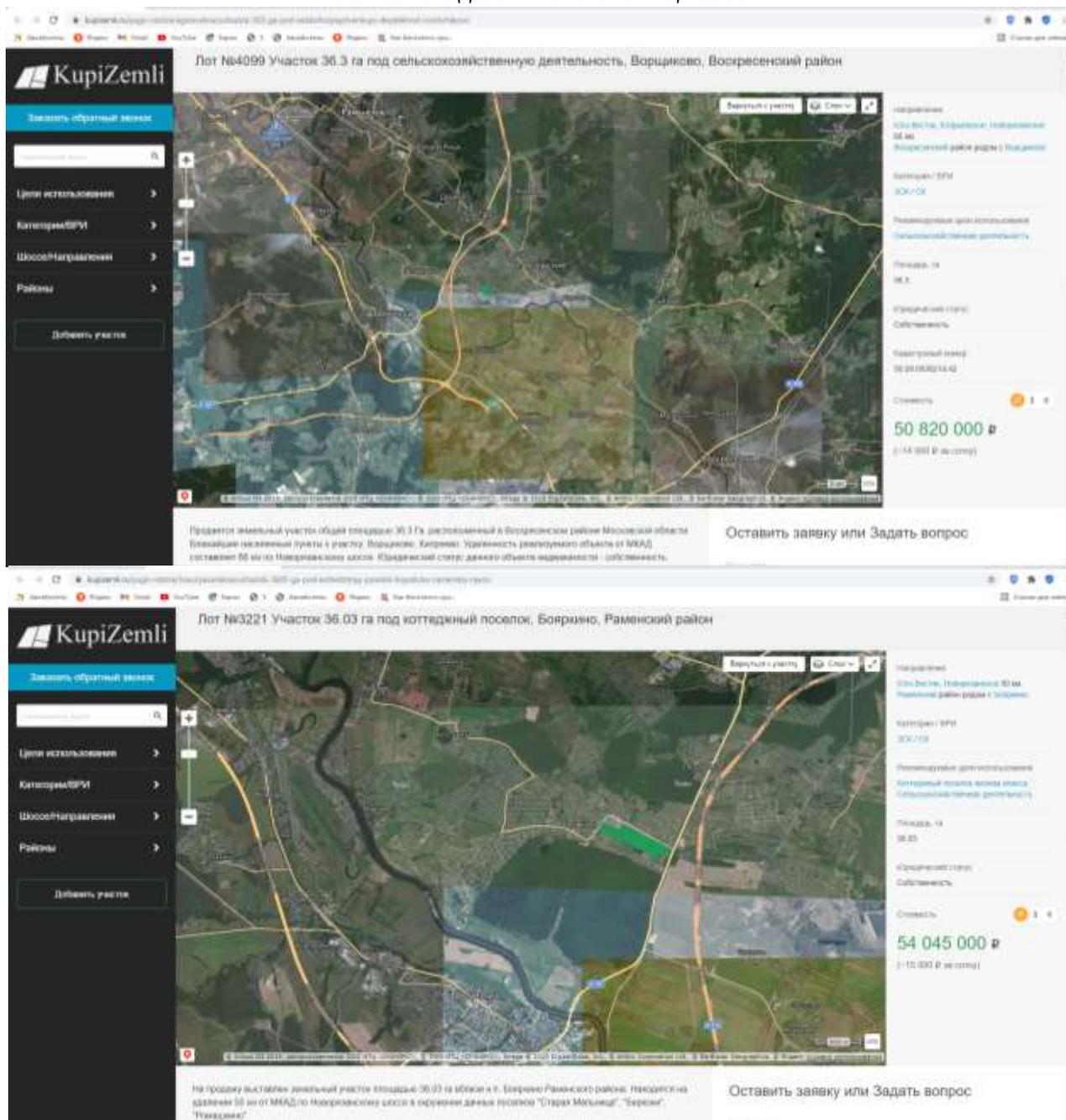
Поскольку справедливая стоимость была определена только одним сравнительным подходом к оценке, то необходимость в согласовании результатов оценки отсутствует.

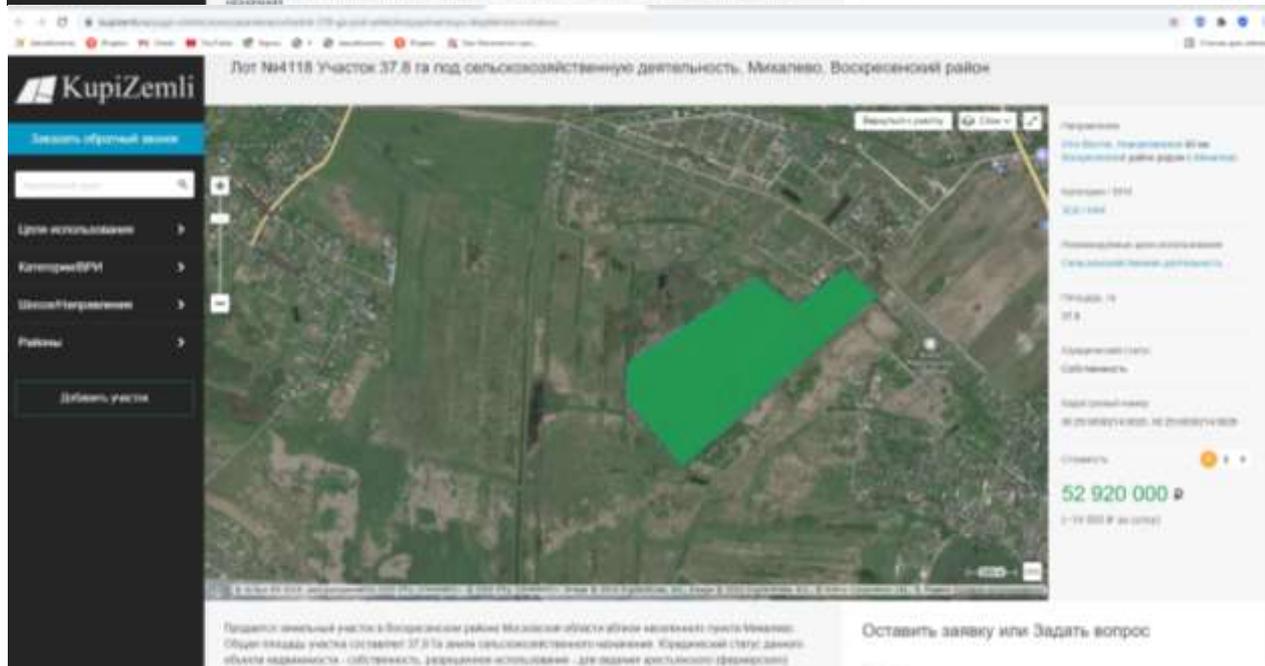
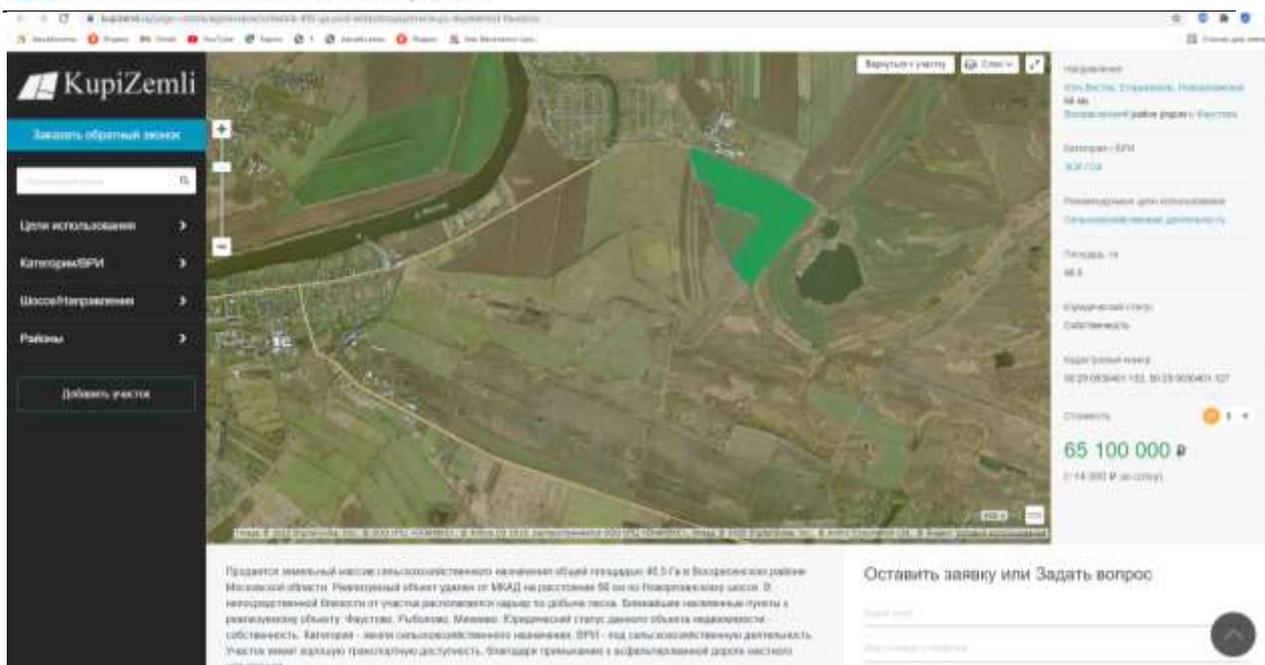
Таким образом, итоговая справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 30 сентября 2021 г. составила: 78 000 000 (Семьдесят восемь миллионов) рублей.

17. Приложения

17.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах

Аналоги для объектов оценки





KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4410 Участок 55.0 га под сельскохозяйственную деятельность, Еганово, Раменский район

Направление
ЮЮ-Восток, проезд/улица 20 км
Раменский район (рядом с Станом)

Категория ВРИ
ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования
Сельскохозяйственная деятельность, Транзитно-складской назначения, Землю для выращивания продукции

Площадь, га
55

Судебный статус
Собственность

Кадастровый номер
50:23:0080300:08

Стоимость
110 000 000 Р
(~20 000 Р за сотку)

Предлагается в продажу земельный участок площадью 55 га, в 25 км от МКАД по

Оставить заявку или Задать вопрос

17.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Исполнительное отделение органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2021г.			
Кадастровый номер:	50:23:0040225:10		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0040225		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : с.Софьино. Участок находится примерно в 200 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское.		
Площадь, м2:	668255 +/- 7153		
Кадастровая стоимость, руб:	922191.9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	ведение сельхозпроизводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Арутюнян Александр Артурович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У. Рентным закрытым пассивным инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" (ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы"), 7705794926		



<small>Исполнительный отдел</small>	подпись	<small>Исполнительный отдел</small>
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2021:			
Кадастровый номер:		50:23:0040225:10	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0040225:10-50/145/2021-8 30.09.2021 14:28:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		30.09.2021 14:28:49
	номер государственной регистрации:		50:23:0040225:10-50/145/2021-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.09.2021 по 01.11.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", № 2308, выдан 31.01.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2021:			
Кадастровый номер:		50:23:0040225:10	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3. Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
30.09.2021г.			
Кадастровый номер:		50:23:0040225:10	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:9000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	

17.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»

117463, г. Москва, проспект Новоясеневский, д. 32, к. 1, офис 1/ОГРН 1021602837937 от 10.11.2002 г.
ИНН 1655034235/КПП 772801001

ДОВЕРЕННОСТЬ № 24

г. Москва

18 декабря 2020г.

Организация ООО «Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ» в лице Генерального директора Даниловой Евгении Вячеславовны, действующего на основании Устава организации, настоящей доверенностью уполномочивает:

Золина Романа Владимировича, (дата рождения – 17 мая 1992г., Гражданство – Российская Федерация, Паспорт – 45 21 005860, выдан 18.12.2020г., ГУ МВД России по г. Москве, код подразделения 770-005), зарегистрированный по адресу: г. Москва, ш. Дмитровское, д.165У, к.12, кв.241, совершать от имени и в интересах Общества следующие действия:

1. Заключать и подписывать Договоры на оказание услуг по оценке
2. Подписывать акты и Отчеты об оценке.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год без права передоверия.

Подпись Золина Романа Владимировича _____ удостоверяю.



Генеральный директор
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»



Е.В. Данилова



16 001182513

Форма № Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговый центр "ФИНАУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "КЦ "ФИНАУДИТ"
(фирменное наименование)

зарегистрировано КФ №1 при МЮ РТ
(наименование регистрирующего органа)

21 октября 1998 № 499/к (16:50:03)
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1	0	2	1	6	0	2	8	3	7	9	3	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 10 ноября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №14 по Республике Татарстан
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель руководителя межрайонной инспекции



Т.В.Ширяева
(подпись, ФИО)

серия 16 № 001182513

МП



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» августа 2015 г.
Дата включения в реестр

№ 63
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговый центр «ФИНАУДИТ»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

А. Абсолют
Страхование

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 № 022-073-005799/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005799/20 от 05.10.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

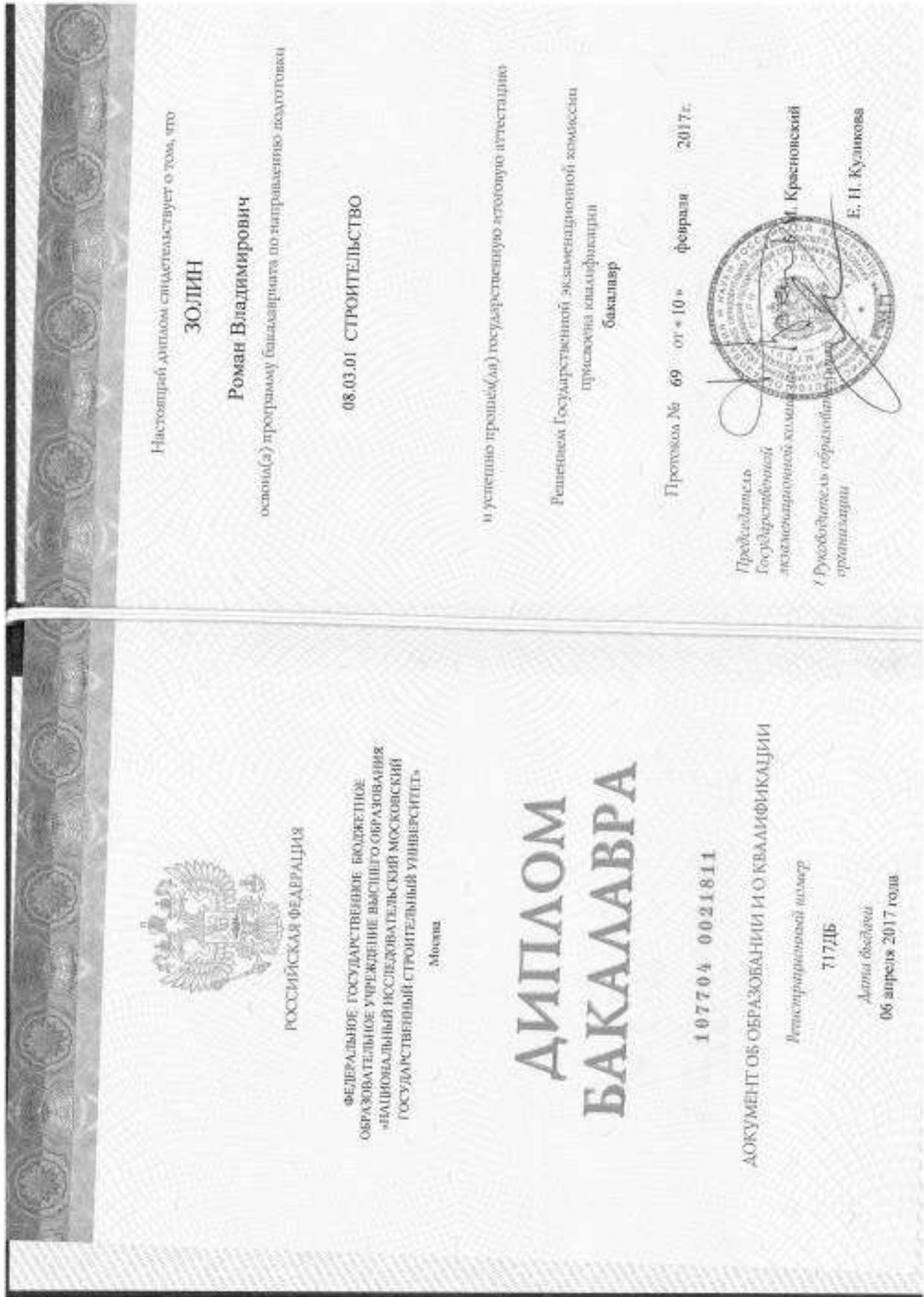
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	109469, г. Москва, улица Братиславская, д.30, кв.88
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2020 г. по «31» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

М.П. «05» октября 2020г.

Страхователь:
ООО «КЦ «ФИНАУДИТ»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. «05» октября 2020г.



Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Золни

Роман Владимирович

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
НЧОУ ВО «МИЭПП»
ЦДО «МАОК» по дополнительной
профессиональной программе «Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решеном от

14.09.2017 г. Протокол № 07

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии
Е. И. Нейман

Член комиссии
Т.Л. Олейник

Член комиссии
И.М. Захарчук

Негосударственное частное образовательное
учреждение высшего образования
«Московский институт экономики, политики и права»
Центр дополнительного образования «МАОК»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИПОДГОТОВКЕ

772404110040

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0003

Город
Москва

Дата выдачи
14.09.2017



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 959-13-00, www.srosoyuz.ru, soosib@soosibir.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Золina Романа Владимировича

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

о том, что

Золин Роман Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 19.05.2021 г. за регистрационным № 1373

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 002422-1 от 25.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 016741-2 от 15.03.2019
по направлению «Оценка движимого имущества», № 017612-3 от 27.09.2019 по направлению
«Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «20» мая 2021г.

Дата составления выписки «20» мая 2021г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»



Ли В.Г.

М.П.



Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Золин Роман Владимирович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-1054

Дата выдачи 19.05.2021 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/40494/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г.Москва		12 января 2021 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 3010181020000000593, БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Золин Роман Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 502726122278	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 февраля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 января 2022 г. , включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы!</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи две сотни рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 февраля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 февраля 2021 г. по 31 января 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 февраля 2021 г. по 31 января 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. 	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435

	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьими лицами, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnirov@alfastrah.ru; агент НП «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» (НП «ГПЭО»), агентский договор № 13443/ТАЮЛ/2020 от 27.02.2020 г., Самойленко Валентина Ивановна, тел. 8-495-223-69-50, GPEO@mbc.local; Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: Золин Роман Владимирович, тел. 8-916-678-52-87, эл. почта zolin_roma@mail.ru.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>   <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0352/19
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 016741-2 « 15 » марта 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Золину Роману Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 20 19 г. № 114

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 22 г.

