

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 02-12/21

Отчет № 02-12/21

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 17.12.2021 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2021

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	5
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	7
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	8
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	8
1.8. <i>Последовательность проведения оценки</i>	9
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	10
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	10
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	11
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	11
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)</i> 11	
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	12
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	12
<i>Расчет величины физического износа</i>	13
<i>Расчет величины функционального устаревания</i>	14
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	14
<i>Расчет совокупного износа</i>	14
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	14
2.9. <i>Описание местоположения объектов оценки</i>	15
2.9.1. <i>Общие положения</i>	15
2.9.2. <i>Описание региона – Рязанская область</i>	17
2.9.3. <i>Описание района – Захаровский муниципальный район</i>	19
2.10. <i>Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области</i> 21	
2.10.1. <i>Общие положения. Объем анализа</i>	21
2.10.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</i>	21
2.10.3. <i>Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i>	21
2.10.4. <i>Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков</i>	25
2.10.5. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	25
2.10.6. <i>Выводы</i>	31
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	32
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ	

ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
4.1. <i>Общие положения</i>	34
4.2. <i>Затратный подход</i>	34
4.3. <i>Доходный подход</i>	35
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	36
4.5. <i>Выводы:.....</i>	37
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	37
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	38
5.2. <i>Выбор аналогов земельных участков 1 и 2.</i>	41
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	43
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	46
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	47
5.6. <i>Выбор аналогов земельных участков 3 и 4.</i>	47
5.7. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка</i>	49
5.8. <i>Обоснование внесенных корректировок</i>	50
5.9. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.</i>	51
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	52
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	53
8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....	54
9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости:

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

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

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

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

Основание для оценки: Задание на оценку №28 от 14.12.2021 г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года. Период проведения оценки: с 14.12.2021 по 17.12.2021 года.

Дата оценки: 17.12.2021 года.

Дата составления Отчета: 17.12.2021 года.

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

Сравнительный подход к оценке – 5 287 320 рублей.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Таблица 1.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.	1 334 554
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.	152 148
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	2 072 088
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	1 864 879
Всего	5 423 669

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 17.12.2021 года составляет округленно:

5 423 669,00

(Пять миллионов четыреста двадцать три тысячи шестьсот шестьдесят девять) рублей.

1.4. Задание на оценку

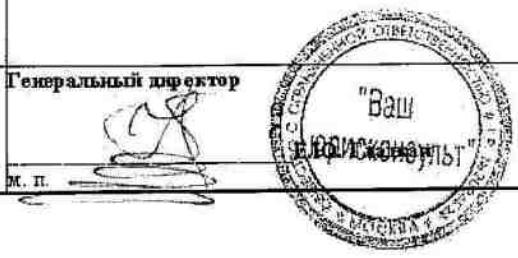
Задание на оценку №28 от 14.12.2021г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241. 2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240. 3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200. 4. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.</p>			
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>№ п/п</p>	<p>Объект оценки:</p>	<p>Свидетельство о праве собственности</p>	
	<p>1</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887146, Запись в ЕГРН от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-285</p>	
	<p>2</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887147, Запись в ЕГРН от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-284</p>	
	<p>3</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886991, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-169</p>	
	<p>4</p>	<p>Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.</p>	<p>Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886992, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-170</p>	
<p>Сведения об оценщиках</p>	<p>ФИО</p>	<p>Наименование СРОО</p>	<p>Место нахождения СРОО</p>	<p>Обязательное страхование ответственности</p>
	<p>Прокопченко Сергей Петрович</p>	<p>Ассоциация Русское общество оценщиков (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.</p>	<p>105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр.1</p>	<p>Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года.</p>
	<p>Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.</p>			
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему</p>			

	<p>имуществу любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указании ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднесрочной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в спонду инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иные использования результатов оценки не предусматриваются.
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагаясь в необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	17.12.2021 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической, экспертной правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертиз объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертиз. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Все информацию по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущения, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Траст Юнно и Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p> <p>Генеральный директор</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>М. П.</p>



Е.В. Краученко



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО- 0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.8. Последовательность проведения оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

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

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

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

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

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат:

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

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

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

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

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

Таблица 2. Юридическое описание объектов оценки

Источник: данные заказчика

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

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

2.3. Имущественные права на объект оценки

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

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

Обременения: доверительное управление (управляющая компания ЗПИФ).

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

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

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

Таблица 3. Характеристики земельных участков и улучшений.

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

Источник: данные заказчика

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

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

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Описание технического состояния улучшений приведено ниже.

Таблица 4. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

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

Источник: данные Заказчика, суждения оценщика

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности

имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Расчет величины физического износа

К земельным участкам понятие физического износа неприменимо.

На участках 3, 4 расположены устройства слива воды и рыбоуловители (водосбросная яма 30*40 м глубиной 2 м и устройство водослива - труба 3т, деревянная заслонка). Эти инженерные сооружения оборудованы в 2009 году, в течение последних лет не

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

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

Расчет величины функционального устаревания

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

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

Внешнее устаревание не выявлено.

Расчет совокупного износа

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

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

Поскольку функциональное и внешнее устаревание отсутствуют, совокупный износ равен физическому износу, то есть превышает 90%, что фактически для целей оценки означает отсутствие улучшений на оцениваемых земельных участках 3 и 4.

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

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

2.9. Описание местоположения объектов оценки

2.9.1. Общие положения

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

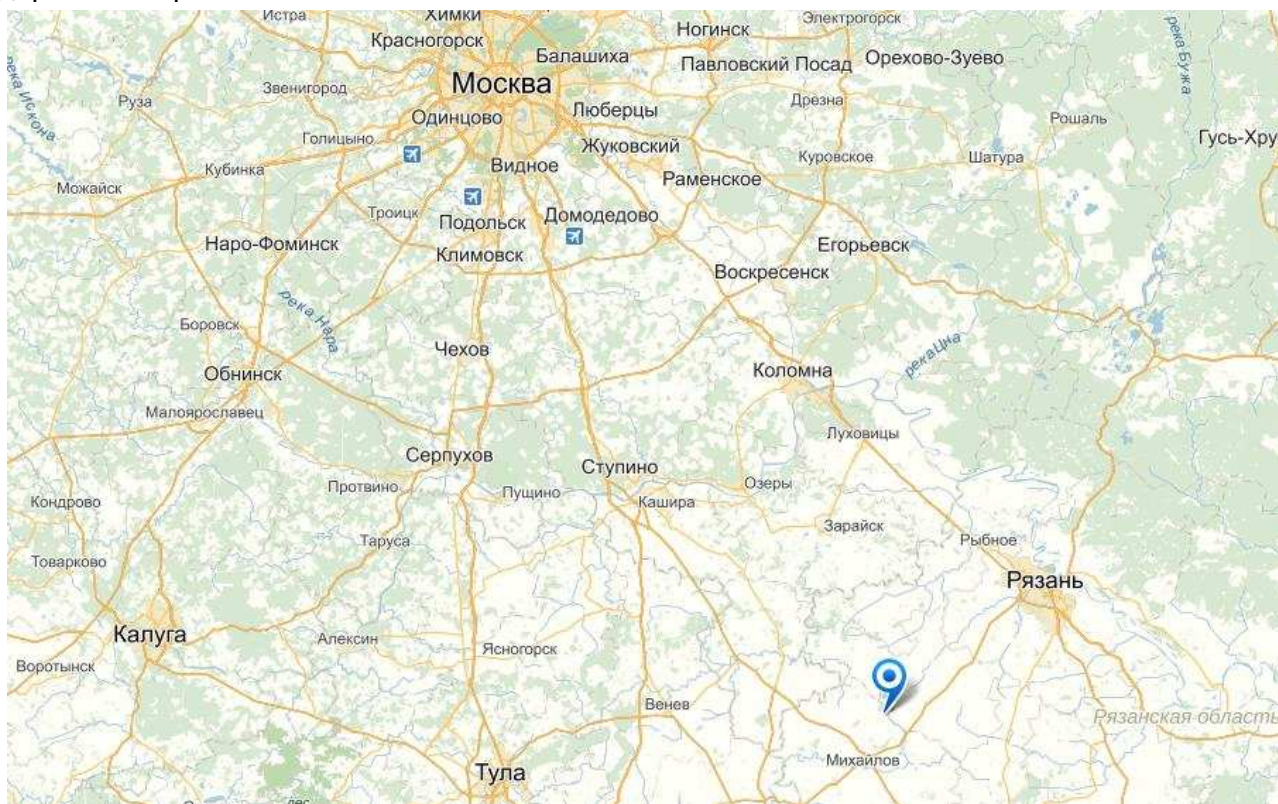


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

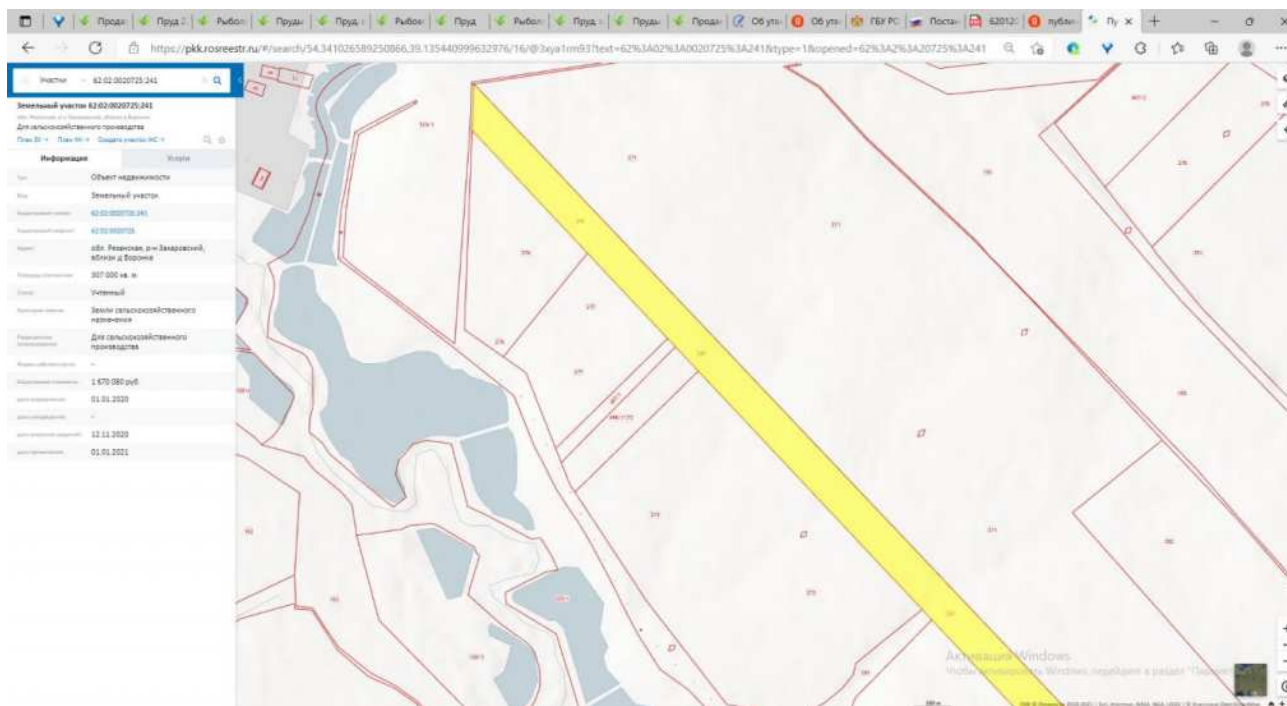


Рис.2. План расположения участка 1 (241).

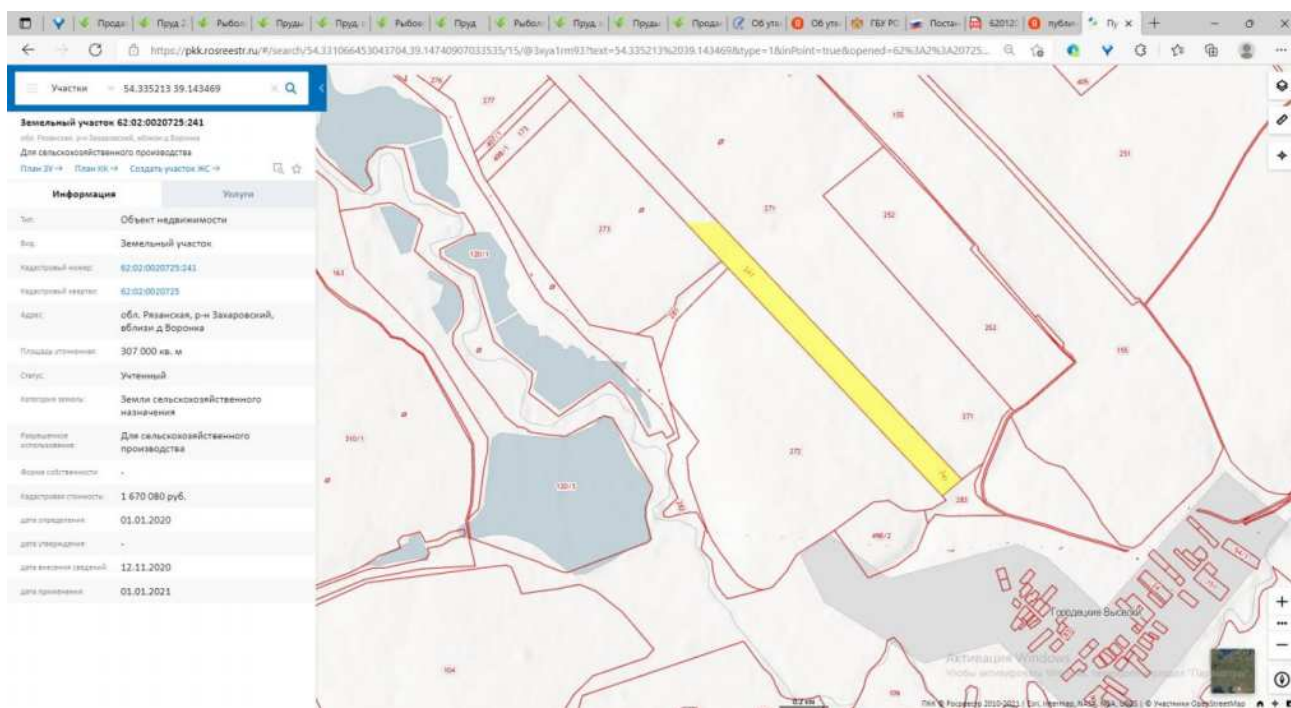


Рис.2. План расположения участка 1 (241) - продолжение.

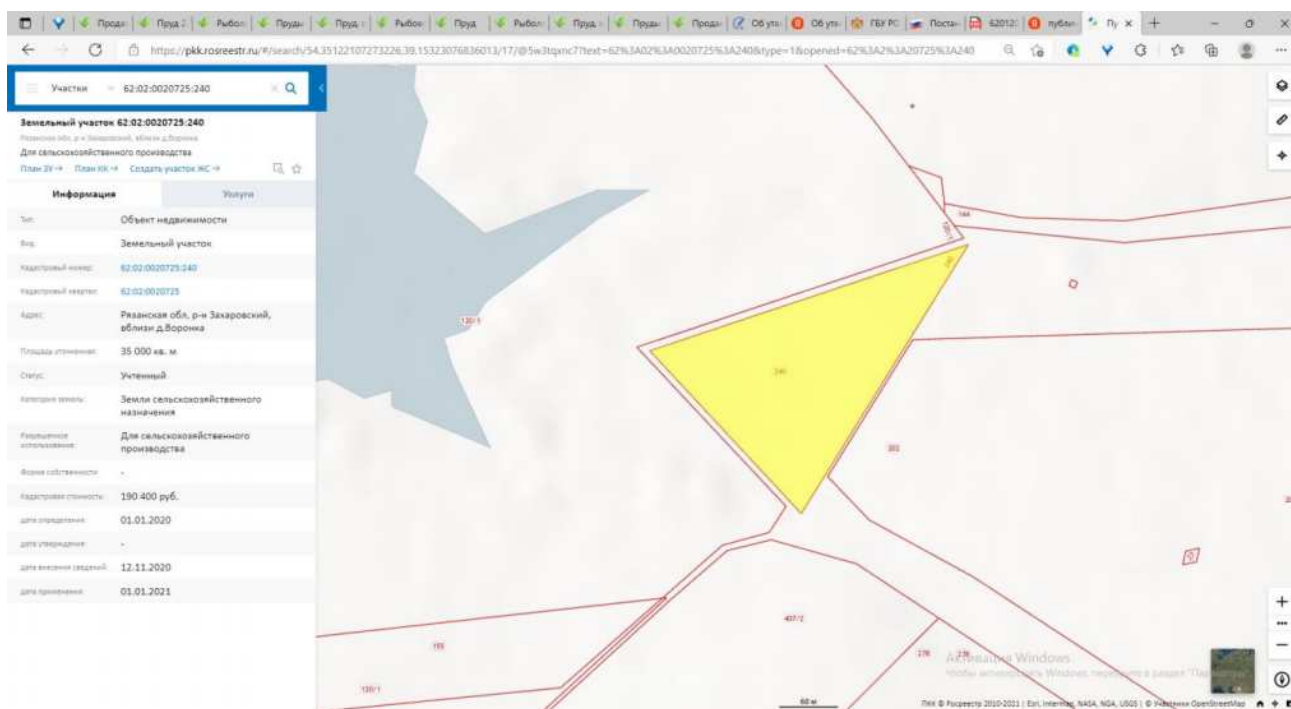


Рис.3. План расположения участка 2 (240).

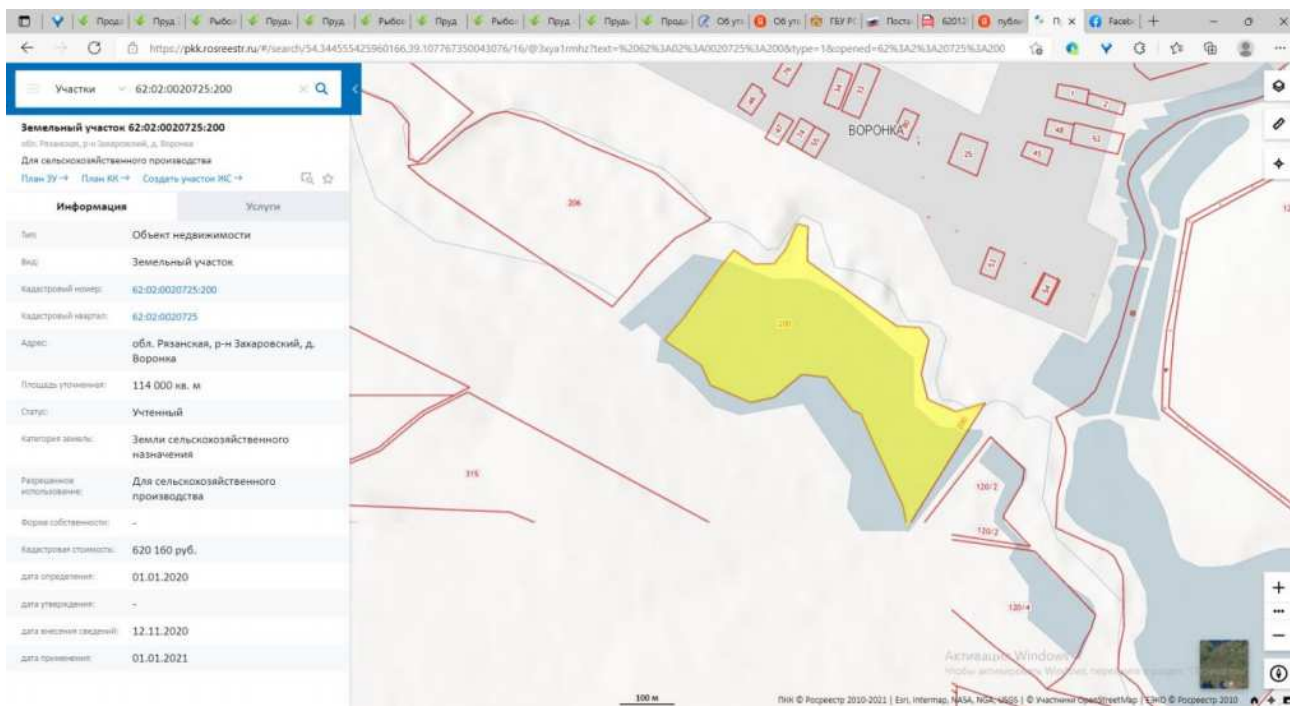


Рис.2. План расположения участка 3 (200).

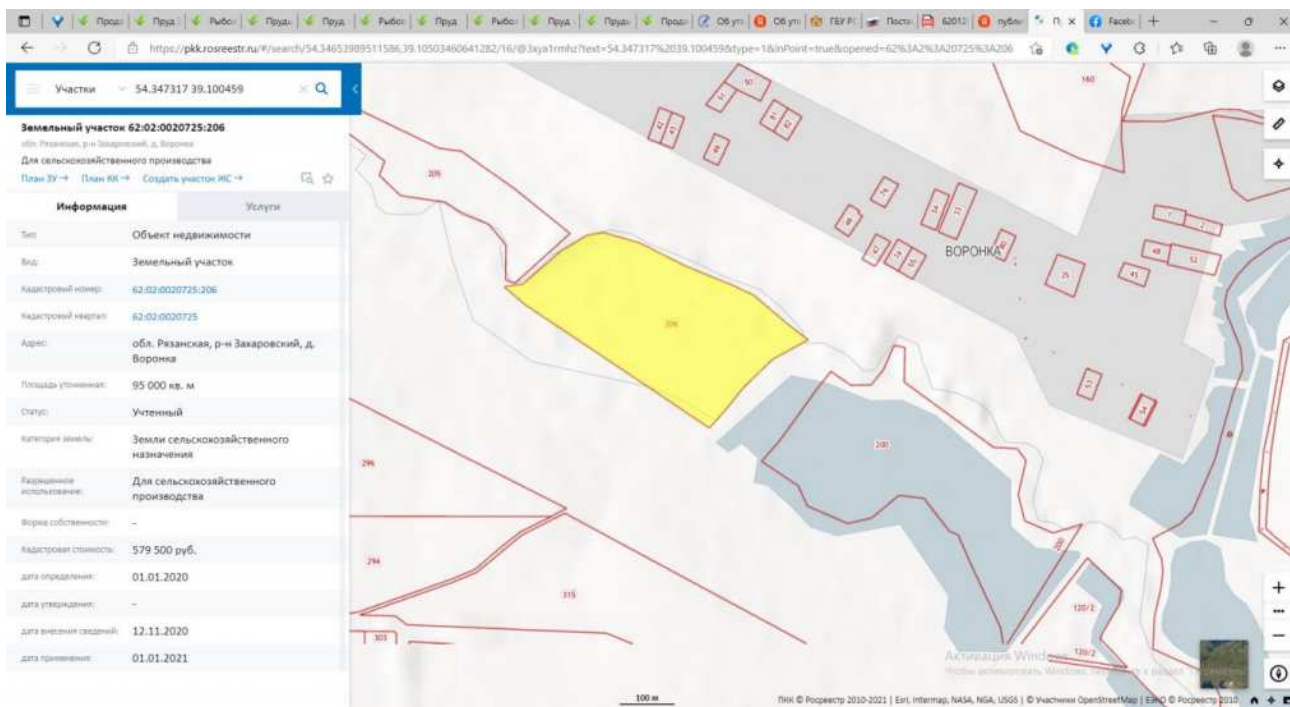


Рис.3. План расположения участка 4 (206).

2.9.2. Описание региона – Рязанская область



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

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

востоке – с Нижегородской областью, на востоке – с Республикой Мордовия, на юго-западе – с Пензенской областью.

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

Население. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1,1 млн чел. Плотность населения — 27,73 чел./кв.км. Городское население — 72,9 %.

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

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 539,9, Касимов – 29,24 , Скопин – 26,8, Сасово – 23,8, Рязск – 20,9.

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

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

Социально-экономическое развитие области.

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

Свыше 2,4 млрд рублей дополнительно поступили в бюджет Рязанской области в 2021 году за счет роста налоговых и неналоговых отчислений, а также целевых средств, направленных из федерального бюджета, общая сумма доходов превысила 75,9 млрд рублей. При этом дефицит сократился до 2,8 млрд рублей, сообщила во вторник пресс-служба правительства региона.

"В целом доходы областного бюджета в 2021 году увеличатся на 2 млрд 441,4 млн рублей, расходы - на 664,4 млн рублей. Дефицит областного бюджета сокращается на 1 млрд 777 млн рублей", - говорится в сообщении на сайте облправительства

Общая сумма доходов с учетом дополнительных средств в 2021 году вырастет до 75,9 млрд, сумма расходов - до 78,7 млрд рублей. Дефицит который, по данным на начало октября, составлял около 4,6 млрд, сократится до 2,8 млрд рублей или 3,7% от объема доходов.

Увеличение доходов и расходов связано с дополнительными поступлениями налоговых и неналоговых отчислений - 1,8 млрд рублей, а также целевых средств из федерального бюджета - 813,8 млн рублей. "Важно, что экономика, несмотря на непростое время, движется вперед, развивается. Тому подтверждение - дополнительные налоговые и неналоговые доходы областного бюджета, почти 1 миллиард 800 млн рублей. <...> Меры, которые приняты федеральным правительством по поддержке малых, средних предприятий, крупных, и конечно, меры, принятые на региональном уровне - это самый основной показатель их успешности", - приводит пресс-служба слова губернатора Николая Любимова.

Дополнительно поступившие средства направят на финансирование региональной госпрограммы "Дорожное хозяйство и транспорт", программы "Экономическое развитие", выполнение социальных обязательств региона, добавили в пресс-службе.

Объемы промышленного производства увеличиваются в соответствии с планами правительства Рязанской области. Плановые показатели: в 2021 году 3,2%, в 2022 году – 4,1%, в 2023 году – 3,2%. Этому будет способствовать создание инновационного научно-технологического центра «Аэрокосмическая инновационная долина», а также поддержка предприятий из федерального и регионального Фондов развития промышленности, софинансирование из федерального бюджета, реализация нацпроекта «Производительность труда и поддержка занятости» и новые кооперационные связи внутри шести сформированных кластеров.

В сельском хозяйстве в текущем году ожидают увеличение объемов производства продукции. В ближайшие годы рост будет умеренным, на уровне 102%. В 2021 году продукцию растениеводства планируют произвести на 43 миллиарда рублей. Это 100,5% к предыдущему году. Дальше будут поступательные темпы роста — до 101,6% к 2023 году. В отрасли животноводства прирост объемов производства ожидают в среднем на 3,5%. Речь идет о производстве мяса, молока и яиц.

Объем строительно-монтажных работ согласно прогнозам, будет расти на 3% ежегодно. К 2023 году регион планирует выйти на объем строительных работ в 59,2 миллиарда рублей. Ввод жилья достигнет 861 000 квадратных метров.

Регион продолжает лидировать в экспорте кровельных материалов, кожи и кожевенных полуфабрикатов, электрических устройств, аппаратуры связи. К 2023 году экспорт достигнет 631 миллиона долларов США с ежегодным ростом более чем на 6%. Развитию экспортной деятельности будет способствовать внедрение регионального экспортного стандарта 2.0, активная работа Рязанского экспортного центра, реализация нацпроекта «Международная кооперация и экспорт».

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в организациях области в январе-августе 2021 года составила 39 004,1 руб., что на 8,8 % выше, чем в соответствующем периоде 2020 года. Планируется повысить этот показатель до 43 000 в 2023 году. Кроме того, в прогнозном периоде планируют понизить уровень зарегистрированной безработицы – с 1,5% до 1,3%.



Рис. 2. Расположение Рязанской области на карте России

2.9.3. Описание района – Захаровский муниципальный район

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

Площадь района — 985,9 кв.км. Район с востока граничит с Пронским районом, с запада - с Московской областью, с севера - с Рязанским и Рыбновским районами. Основные реки — Проня, Осётр, Жрака, Вожа, Плетенка, Истья. В Захаровском районе 65 населённых пунктов в составе 7 сельских поселений, население составляет 7 957 чел.



Рис. 3. Расположение Захаровского района на карте области.

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

2.10. Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области

2.10.1. Общие положения. Объем анализа

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Рынок недвижимости Рязанской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

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

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

Количество сделок продолжает снижаться в начале 2021 года. При этом цены предложения снизились не слишком значительно, но увеличились скидки на торг.

Скидки на торг продолжают оставаться высокими.

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

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

Рынок земельных участков сельхозназначения Захаровского района является неактивным.

Рынок земельных участков объектов рыбного хозяйства является неактивным.

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

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

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

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

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

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

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

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

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

По субъекту продавцу:

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

- рынок частных земель

В зависимости от категории земель различают земли:

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

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

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

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

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды.

Также учитывается наличие обременений (сервитутов).

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

В зависимости от расстояния от областных и районных центров.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров.

В зависимости от размера различают земельные участки:

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

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

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

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

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

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможность приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением

государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип - эффективное управление собственностью размыты.

При этом в данном справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

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

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

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

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

Таблица 5. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
Рынка				

Источник: суждения оценщика

2.10.4. Структура рынка, цены, ценообразование земельных участков.

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

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

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

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

Все цены включают возможность торга.

Данные о ценообразующих факторах приведены далее в разделе 5.4.

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

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

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

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

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

Все цены включают возможность торга.

Влияние на цену предложений оказывает соотношение площади зеркала воды к общей площади участка, а также инфраструктура (дорога с твердым покрытием и т.п.).

2.10.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости. Используются данные справочных изданий:

- Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, Н.Новгород. 2018);
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 1, территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2020 г.;
- Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть 2, физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, под научным руководством Л. А. Лейфера, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», - Нижний Новгород, 2020 г.

Учет НДС (для улучшений)

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

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

Земельные участки не являются объектом налогообложения НДС.

Объем оцениваемых прав

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены земельных участков под пашни		аналог			общая долевая собственность
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	
объект оценки	собственность	1,00	1,20	1,37	1,61
	долгосрочная аренда	0,83	1,00	1,14	1,34
	краткосрочная аренда	0,73	0,88	1,00	1,18
	общая долевая собственность	0,62	0,75	0,85	1,00

Таблица 10

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

Таблица 11

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

Таблица 12

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

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

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

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

Назначение и разрешенное использование

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

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

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

Таблица 84

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

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельхозназначения, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения (под пашню, неактивный рынок) составляет 21,3-27,0%, для расчета принято округленное значение по верхней границе 27%.

Сканы страниц справочных изданий приведены ниже.

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

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

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

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

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 117

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

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 118

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

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

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

Таблица 17

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

Таблица 18

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

Таблица 19

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

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

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

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

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

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

Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 35

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

Таблица 36

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

Таблица 37

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

Таблица 38

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

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

104

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

Земельные участки сельскохозяйственного назначения

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

Соотношение цен между участками по назначению определяется, например, на основе справочных данных исследований агентства СтатРиэлт.

Расчет корректирующего коэффициента (отношение площади участков под рыбоводство и под сельскохозяйственное использование) приведен ниже.

Показатели	Значения
Средняя цена предложения аналогов прудов, тыс.руб./га	254,0
Средняя цена предложения аналогов земельных участков под с/х производство тыс.руб./га	73,39
Соотношение показателей	3,462

Наличие инфраструктуры

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

Назначение подъездных путей с твердым покрытием.

Назначение подъездных путей с твердым покрытием влияет на стоимость участков.

5.2.3. Элемент сравнения – наличие подъездных путей с твердым покрытием

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

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

Таблица 31.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 32

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

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

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

Рис. 10. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения

2.10.6. Выводы

1. В связи с экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Рязанской области (в том числе, в сегменте недвижимости с/х назначения) в ближайшее время положительной динамики не предвидится.
2. Цены на земельные участки сельхозназначения и прудовые участки определяются за единицу площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров, инфраструктуры и окружения.
3. Цены предложения земельных участков для ведения сельского хозяйства площадью свыше 1 га на дату оценки составили 33,3–93,8 тыс. руб. за гектар общей площади (в Захаровском районе, участки на продажу и с равнинным рельефом, без застройки, свыше 0,5 га, до вычета торга).
4. Цены предложения прудов (отобранные аналоги) составляют 161,3–384,6 тыс. руб. за гектар общей площади.

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщик сделал вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

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

В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Аналогичное определение содержится в ФСО N 2.

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

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

4.2. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных

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

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

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

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

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе:

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

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

4.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где	P_i -	цена i -го объекта-аналога;
	N -	Количество ценообразующих факторов;

D_{rij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;

- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование необходимости привлечения – в процессе анализа корректировок

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов земельных участков 1 и 2.

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 6. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Участок 1	Продажа земли с/х назначения, 15 га, Борисовское	Продаю землю с/х назначения, 64.2 га, Михайлов	Продажа земли с/х назначения, 5 га, Михайлов	Продам землю с/х назначения, 32.4 га, Аляшево	Продам землю с/х назначения, 2 га, Захарово	Продается земля с/х назначения, 2.56 га, Плахино
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	СХП	СХП	СХП	СХП	СХП	ЛПХ
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка.	Рязанская область, Рыбновский район, село Борисовское	Рязанская область, Михайловский район, Михайлов	Рязанская область, Михайловский район, Михайлов	Рязанская область, Захаровский район, село Аляшево	Рязанская область, Рыбновский район, Радужное (22 км от Захарово)	Рязанская область, Захаровский район, село Плахино
Передаваемые права на недвижимость	собственность						
Условия финансирования	собственные средства						
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Удаленность от МКАД, км	150-200		200,0	280,0		180,0	
Удаленность от Рязани, км	свыше 30 км		17 мих		40,0	50,0	
Транспортная доступность	удовлетворительная	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Площадь, кв.м.	114 000	150 000	642 000	50 000	324 000	20 000	25 600
Площадь, га	11,40	15,00	64,20	5,00	32,40	2,00	2,56
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	нет	нет	да	да	да	да
Рельеф	равнинный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Наличие инженерных коммуникаций	эл-во по границе			Э	Э	Э	Э
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	500,0	3200,0	400,0	2900,0	90,0	250,0
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		33,33	49,84	80,00	89,51	90,00	97,66
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschady_150000_kvm_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_pionerskoe_selskoe_borisovskoe_6859656270/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_642000_kvm_ploschadyu_6420_sotok_ryazanskaya_mihaylovskiy_6867461236/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_ryazanskaya_mihaylovskiy_mihaylov_6865986670/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_324000_kvm_ploschadyu_3240_sotok_ryazanskaya_zaharovskiy_al_yashevo_6865256512/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_rn_ekoposelenie_radujnoe_6824048512/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_25600_kvm_ploschadyu_256_sotok_ryazanskaya_zaharovskiy_rn_plahino_6826055073/

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 7. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 6
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		33,3	49,8	80,0	89,5	90,0	97,7
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		33,3	49,8	80,0	89,5	90,0	97,7
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		33,3	49,8	80,0	89,5	90,0	97,7

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 6
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2021	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1,00	1	1	1	1
Скорректированная цена		33,3	49,8	80,0	89,5	90,0	97,7
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		24	36	58	65	66	71
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Рыбновский район, село Борисовское	Рязанская область, Михайловский район, Михайлов	Рязанская область, Михайловский район, Михайлов	Рязанская область, Захаровский район, село Альяшево	Рязанская область, Рыбновский район, Радужное (22 км от Захарово)	Рязанская область, Захаровский район, село Плахино
Удаленность от Москвы	150-200	150-250	150-250	150-250	150-250	150-250	150-250
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		24,3	36,4	58,4	65,3	65,7	71,3
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН	СХН
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	СХП	СХП	СХП	СХП	СХП	ЛПХ
Отношение к ценам участков под СХП	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70
Скорректированная цена		24,0	36,0	58,0	65,0	66,0	50,0
8. Величина участка, га	30,70	15,00	64,20	5,00	32,40	2,00	2,56
Диапазон площадей	30 - 100 га	10 - 30 га	30 - 100 га	до 10 га	30 - 100 га	до 10 га	до 10 га
Корректирующий коэффициент		1,00	1,12	0,93	1,12	0,93	0,93
Скорректированная цена		24,0	40,4	54,2	73,0	61,7	46,7
9. Инженерные коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	Э	по границе	по границе
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 6
Скорректированная цена		24,0	40,4	54,2	73,0	61,7	46,7
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	нет	нет	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость		24,0	40,4	45,2	60,9	51,4	38,9
Использование при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	43,5						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 8. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 6
Значение скорректированная цена, тыс.руб./га до отсева	43,5	24,0	40,4	45,2	60,9	51,4	38,9	
Квадрат отклонения	129,5	379,1	9,1	2,9	302,4	62,9	20,5	
Среднее квадратичное отклонение	11,4							
Коэффициент вариации	0,26							

Источник: расчет оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.10.5), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 27%. Корректирующий коэффициент составляет 0,73.

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

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

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

Инженерные коммуникации

По этому параметру объект и аналоги совпадают.

Корректировка не требуется.

Расчет коэффициента вариации приведен выше, разброс результатов выше допустимого предела ($V_{ar} < 30\%$).

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

5.5. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.

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

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости участков 1 и 2

Показатели	Площадь, га	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./га	Ценовой диапазон по площади, га	Корректирующий коэффициент на площадь участка	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.
62:02:0020725:241	30,7	43,5	30–100 га	0,88	1 334 554
62:02:0020725:240	3,5	43,5	<10 га	1,08	152 148

Источник: расчеты оценщика

5.6. Выбор аналогов земельных участков 3 и 4.

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

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

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

Копии объявлений о продаже отобранных аналогов представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 10. Описание аналогов прудов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	пруд для разведения рыбы	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земельного участка	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования участка	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Касимов, Рязанская область	д. Тимонино, Богородского р-на., Нижегородская область, Россия	Славянский район, Краснодарский край	Волгоград, Волгоградская обл., Россия
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Удаленность от МКАД, км	210,0	330,0	430,0	1400,0	
Удаленность от облцентра, км	70,0	160,0	65,0	120,0	
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	114 000	37 000	310 000	130 000	400 000
Площадь, га	11,40	3,7	31	13	40,0
Площадь водного зеркала, га	совпадает с границами участка	3,7	12	13	40,0
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	нет	нет	нет	нет
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы	пруд для разведения рыбы
Наличие устройств водосброса и рыбоприемных ям	слив и рыбоприемная яма пришли в негодность	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	1 000	5 000	5 000	8 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		270,3	161,3	384,6	200
Источник		https://agroservers.ru/b/prodam-prud-dlya-razvedeniya-ryby-ryazanskaya-oblast-1349313.htm	https://agroservers.ru/b/rybolovnaya-baza-prud-12-ga-1299953.htm	https://agroservers.ru/b/prudy-zaryblyeniye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm	https://agroservers.ru/b/prud-ozero-1448017.htm

5.7. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 11. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		270	161	384,6	200,0
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		270	161	384,6	200,0
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		270	161	384,6	200,0
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1,00	1,00
Скорректированная цена		270	161	384,6	200,0
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,73	0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена		197	118	280,8	146,0
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Касимов, Рязанская область	д. Тимонино, Богородского р-на., Нижегородская область, Россия	Славянский район, Краснодарский край	Волгоград, Волгоградская обл., Россия
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,0	1,00	1,00
Скорректированная цена		197	118	280,8	146,0
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения сельскохозяйственного производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		197	118	281,0	146,0
8. Величина участка, га	11,40	3,70	31,00	13,00	40,00
Диапазон площадей	10 - 30 га	до 10 га	30 - 100 га	10 - 30 га	30 - 100 га
Корректирующий коэффициент		0,93	1,12	1,00	1,12
Скорректированная цена		184	133	281,0	164,0
Коэффициент, учитывающий соотношение зеркала воды и общей площади участка	1	1,00	0,39	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,000	1,835	1,000	1,000

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена		184	243	281,0	164,0
9. Инженерные коммуникации	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		184	243	281,0	164,0
10. Наличие подъездных путей с твердым покрытием	нет	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		0,833	0,833	0,833	0,833
Скорректированная цена		153	203	234,2	136,7
10. Наличие устройств водосброса и рыбоуловительных ям	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, в расчете на га общей площади участка		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена		153	203	234	137
Использование при взвешивании		да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	181,8				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.8. Обоснование внесенных корректировок

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

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

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

Аналог 2 требует корректировки на наличие свободных площадей.

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

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

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

Показатели	Значения
Средняя цена предложения аналогов прудов, тыс.руб./га	285,0
Средняя цена предложения аналогов земельных участков под с/х производство	73,39
Соотношение показателей	3,883

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

Таблица 13. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Среднее	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Значение скорректированная цена, тыс.руб./га	181,8	153,4	202,8	234,2	136,7
Квадрат отклонения	1 505,0	802,9	440,5	2 746,2	2 030,2
Среднее квадратичное отклонение	38,8				
Коэффициент вариации	0,21				

Источник: расчет оценщика

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

5.9. Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков.

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

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости участков 1 и 2

Показатели	Площадь, га	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	Ценовой диапазон по площади, га	Корректирующий коэффициент на площадь участка	Расчетная рыночная стоимость земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, руб.
Участок 3, 62:02:0020725:200	11,4	181,8	10–30 га	1,000	2 072 088
Участок 4, 62:02:0020725:206	9,5	181,8	<10 га	1,080	1 864 879

Источник: расчеты оценщика

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

4.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости

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

Активный рынок

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

16

Неактивный рынок

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

17

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

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

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

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	22
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	5,42
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	4,23
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	6,62

Источник: расчет и суждения оценщика

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки 17.12.2021 года составляет округленно:

5 423 669,00

(Пять миллионов четыреста двадцать три тысячи шестьсот шестьдесят девять) рублей.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 16.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241.	1 334 554
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240.	152 148
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 (сто четырнадцать тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	2 072 088
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	1 864 879
Всего	5 423 669

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

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

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

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

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

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

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

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

1. Справочная и методическая литература

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

5. Нормативные и правовые акты

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

10. Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото 1 62:02:0020725:200



Фото 2 62:02:0020725:200



Фото 3 62:02:0020725:200



Фото 4 62:02:0020725:200



Фото 5 62:02:0020725:206



Фото 6 62:02:0020725:206



Фото 7 62:02:0020725:206



Фото 8 62:02:0020725:240



Фото 9 62:02:0020725:240



Фото 10 62:02:0020725:240



Фото 11 62:02:0020725:241



Фото 12 62:02:0020725:241



Фото 13 62:02:0020725:241

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков 1 и 2

Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_150000_kv_m_ploschadyu_1500_sotok_ryazanskaya_rybnovskiy_pionerskoe_selskoe_borisovskoe_6859656270/

The screenshot displays a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Продажа земли с/х назначения, 15 га, Борисовское". The price is listed as 500,000 RUB. The location is specified as Rybnovskiy r-n, s. Borisovskoe. The listing includes a satellite map of the land plot, contact information for the agent Konstantin (+7 (980) 699-73-84), and a sidebar with a Volkswagen Tiguan 2018 advertisement and a currency converter.

Продажа земли с/х назначения, 15 га, Борисовское
 500 000 ₽ цена за га
 33 333 ₽
 руб дол евро

Рязанская область · Рязанский район · с. Борисовское

4 июля · 199 (+9 за сегодня) · Обновлено вчера в 00:49

Константин · Собственник
 +7 (980) 699-73-84
 Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

1 765 000 ₽
 Volkswagen Tiguan 2018

ЦБ РФ
 USD 73.8 ₽ -0.25 ₽
 EUR 82.34 ₽ -0.02 ₽

BITCOIN
 BTC 2812409 ₽ -220187.7 ₽

С/Х назначения в продажу
 Цена: 500 000 ₽
 Площадь участка: 15 га

Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_642000_kv_m_ploschadyu_6420_sotok_ryazanskaya_mihaylovskiy_6867461236/

Продаю землю с/х назначения, 64.2 га, Михайлов

3 200 000 ₽ цена за га: 49 844 ₽ Михайловский р-н, г. Михайлов полный адрес [Добавить в избранное](#)

26 ноября 48 (+4 за сегодня) Обновлено вчера в 00:40 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Александр
Собственник
+7 (915) 236-24-86
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ЦИАН
Сильно-высокая парниковая арка: продажа производств 7000.0 м², 1/1 этаж
100 000 000 руб.
Химки, продажа здания 1217.0 м²
250 000 000 руб.
Москва, аренда офиса 184.0 м², -2/1 этаж
833 300 руб./мес.
Химки, продажа здания 3000.0 м²
250 000 000 руб.

ЦБ РФ
USD 78.6 ₽ -0.25 ₽ ▼
EUR 93.34 ₽ -0.02 ₽ ▼

BITCOIN
BTC 2612408 ₽ -220157 ₽ ▼

С/Х назначения в продажу			
Цена:	3 200 000 ₽	Тип объявления:	агоричка
Цена за га:	49 844 ₽	Площадь участка:	64.2 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	26 ноября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	вчера в 00:40
Этаж:	1	ID:	686-746-123-6
Тип объекта:	с/х назначения		

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_ryazanska_ya_mihaylovskiy_mihaylov_6865986670/

Продажа земли с/х назначения, 5 га, Михайлов

400 000 Р цена за га 80 000 Р

руб дол евро

19 октября 71 (44 за сегодня) Обновлено вчера в 00:50

Михайловский р-н г. Михайлов
полный адрес

Добавить в избранное

Пожаловаться Заметки Печать PDF

СГРОВА.РФ Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок Узнать больше

Наталья
Собственник
+7 (958) 467-75-27
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать деньги только после просмотра объекта. Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

циан

Хиты, продажа здания 3000.0 м² 250 000 000 руб.

Хиты, продажа здания 1231.0 м² 250 000 000 руб.

Хиты, продажа здания 110.0 м² 18 000 000 руб.

Балашово, продажа помещений 3025.0 м², 2/3 этаж 130 000 000 руб.

Курсы ПТМ от 790р. 16+

Обучение специалистов и руководителей. Удостоверение полей ОФ. Оставьте заявку! 16+

Академия Безопасности Открыть

С/Х назначения в продажу

Цена:	400 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	80 000 Р	Площадь участка:	5 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	19 октября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	вчера в 00:50
Этаж:	1	ID:	686598667-0
Тип объекта:	с/х назначения		

ЦБ РФ

USD 79.8 Р -0.25 Р ▼

EUR 92.34 Р -0.02 Р ▼

БИТКОИН

BTC 2612409 Р -220157 Р ▼

ДАТСКИЙ

ВЫГОДА

Аналог 4

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_324000_kv_m_ploschadyu_3240_sotok_ryazanskaya_zaharovskiy_alyashevo_6865256512/

Продам землю с/х назначения, 32.4 га, Аляшево

2 900 000 ₽ цена за га: 89 506 ₽ Землевоздел./уч. с. Аляшево

3 октября 37 (+9 за сегодня) Обновлено вчера в 00:53

Электросамокаты KUGOO JILONG
 KUGOO-RU.RU официальный дилер завода JILONG
 Перейти на сайт

ЦБ РФ
 USD 79.6 ₽ -0.25 ₽
 EUR 83.34 ₽ -0.02 ₽

БИТКОИН
 BTC 2812408 ₽ -220157 ₽

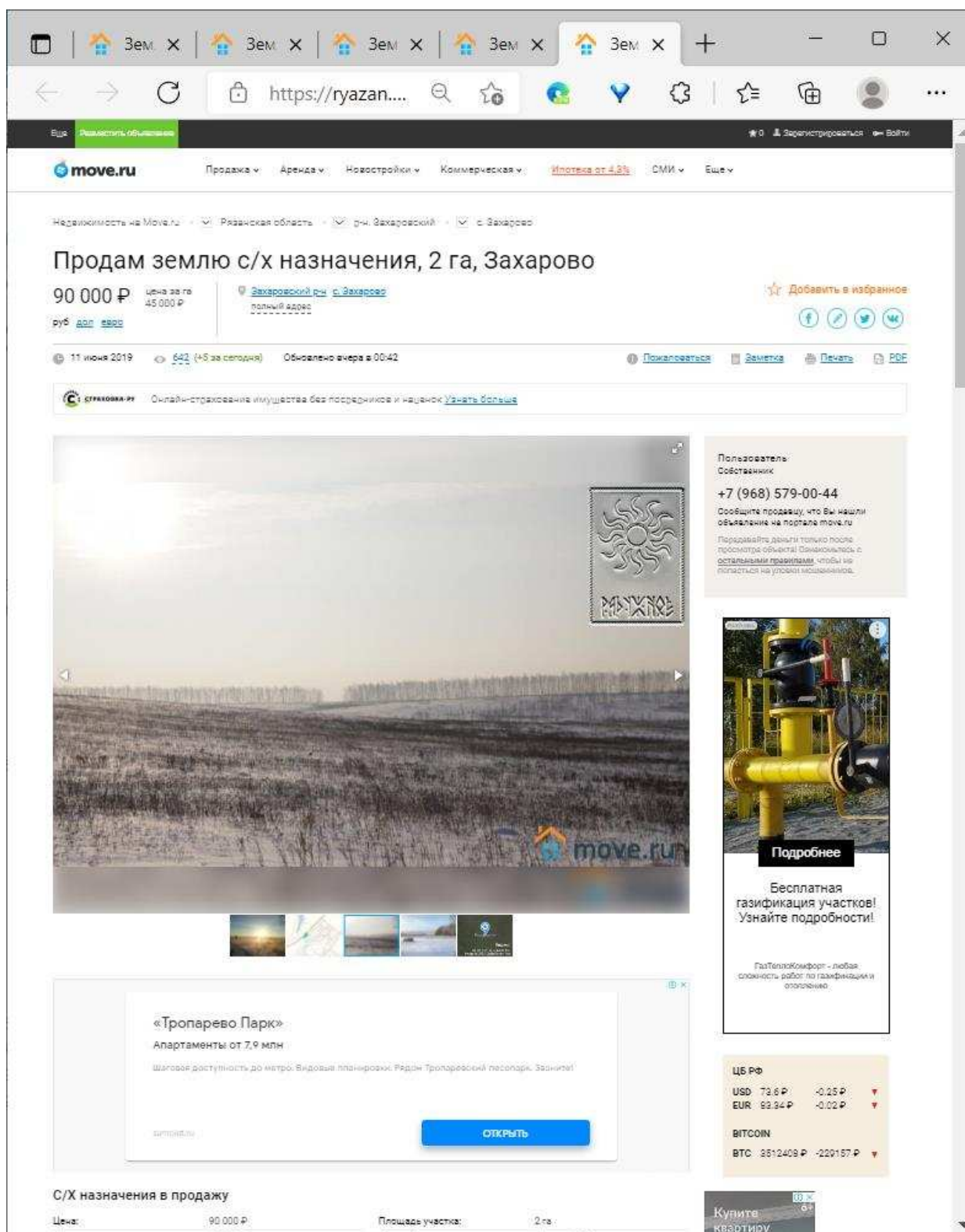
С/Х назначения в продажу

Цена:	2 900 000 ₽	Тип объявления:	згорника
Цена за га:	89 506 ₽	Площадь участка:	32.4 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	3 октября
Количество комнат:	1	Дата обновления:	вчера в 00:53
Этаж:	1	ID:	686-525-651-2
Тип объекта:	с/х назначения		

ДАТСКИЙ
ВЫГОДА ДО 900 000 ₽
 ЭТО ВАМ СЕЙЧАС, НО НА НОВЫЙ ГОД

Аналог 5

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_20000_kv_m_ploschadyu_200_sotok_ryazanskaya_oblast_zaharovo_ryazanskaya_rybnovskiy_rn_ekoposelenie_radujnoe_6824048512/



Аналог 6

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_25600_kv_m_ploschadyu_256_sotok_ryazanskaya_zaharovskiy_r-n_plahino_6826055073/

Продается земля с/х назначения, 2.56 га, Плахино

250 000 ₽ цена за га: 97 656 ₽ Зahаровский р-н - Плахино полный адрес: [Добавить в избранное](#)

24 июля 2019 891 (+4 за сегодня) Обновлено вчера в 00:43 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

СГРЭКОМКА-РР Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Илья
Собственник
+7 (930) 889-79-00
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Сравнивайте с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Бесплатная газификация участков - Звоните!
Газ ТеплоКомфорт - газификация и отопление под ключ! Звоните!
[Подробнее](#)

ЦБ РФ
USD 78.6 ₽ -0.25 ₽ ▼
EUR 89.94 ₽ -0.02 ₽ ▼
BITCOIN
BTC 3612409 ₽ -220157 ₽ ▼

С/Х назначения в продажу

Цена:	250 000 ₽	Площадь участка:	2.56 га
Цена за га:	97 656 ₽	Дата публикации:	24 июля 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:43
Тип объекта:	с/х назначения	ID:	682-605-507-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Аналоги земельных участков 3 и 4

Аналог 1

<https://agroserver.ru/b/prodam-prud-dlya-razvedeniya-ryby-ryazanskaya-oblast-1349313.htm>

Продам пруд для разведения рыбы. Рязанская область

цена: 1 000 000 руб / всё

Ломаева Татьяна Владимировна

доставка в Касимов, Рязанская обл., Россия

Проверить поставщика

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

Товары продавца

Продам пруд для разведения рыбы и организации платной рыбалки-документы оформлены надлежащим образом. Озеро площадью 3,7 га расположено в 14 км от города Касимов. В прикреплённых файлах к объявлению указано подробное расположение озера и маршрут проезда к нему. Готова ответить на все интересующие вопросы, объявление от собственника. Звоните.

21 Ноября 2021

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

Пруд
цена: 2 300 000 руб / 2 Га

Пруд 23 Га
цена: 10 000 000 руб / шт

Пруд, рыболовецкое хозяйство
цена: 1 600 000 руб / шт

Рыбоводное хозяйство, рыбхоз, пруды, пруд
цена: 200 000 руб / Га

Пруды в Московской области
цена: 12 000 000 руб /

Аналог 2

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

Рыбоводная база пруд 12 га

цена: 5 000 000 руб / комплект

ГКФХ Хусяиншин Марат Равильевич

Богородск, Нижегородская обл., Россия

Проверить поставщика

+7 (930) 802-38-88 Отправить сообщение

Товары продавца

Продаю Пруд 12 Га с плотиной в собственности и Земельные участки с/х назначения общая 31 га окружающие пруд расположенный в 50 км от Нижнего Новгорода, примыкающий с одной стороны к населенному пункту д. Тимонино, Богородского р-на, с другой к пруду площадью 12 Га и дамба удерживающая пруд находятся в собственности..Пруд с одной стороны окружен лесным массивом,, от деревни до пруда дорога выровнена и засыпана щебнем дорога до самой деревни заасфальтирована, ТП прямо на границе участка мощность любая ! идеально подходит для базы отдыха, рыбалки или для коттеджного поселка, для личного подсобного хозяйства. ОБМЕН на недвижимость, авто, СЕЛЬХОЗ ТЕХНИКУ

30 Ноября 2021

Добавить в избранное

Пожаловаться на объявление

Экоферма озера мечты, рыболовная база, животно...
цена: от 69 000 000 руб / комплект

Продам зарыбленные пруды 41 га в Краснодарском...
цена: 33 500 000 руб / шт

Продам действующий рыболовный бизнес (зарыбленн...
цена: 30 000 000 руб / шт

Продается Пруд (36 га) в Ставропольском крае, В...
цена: 15 000 000 руб / шт

Продам два пруда под рыболовство на участке в 3...
цена: 400 000 руб / комплект

Аналог 3

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

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://agroserver.ru/b/prudy-zaryblyenye-13-ga-v-slavyanskom-rayone-794837.htm>. The page features the AgroServer.ru logo and a navigation menu. The main content area displays the title 'Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе' and a detailed description of the property. The seller is identified as 'ИП Шиповская Светлана Витальевна'. The location is 'Краснодар, Краснодарский кр., Россия'. The listing includes contact information and a date of '17 Декабря 2020'. On the right side, there is a vertical list of related listings with small images and titles.

Пруды зарыбленные 13 Га в Славянском районе

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

ИП Шиповская Светлана Витальевна 120

Краснодар, Краснодарский кр., Россия

Проверить поставщика | Отправить сообщение | Товары продавца

17 Декабря 2020 | Добавить в избранное | Пожаловаться на объявление

Цены на рыбоводческие хозяйства_водоемы в Москве (3)
Цены на рыбоводческие хозяйства_водоемы_поставщики (35 +6)

- Продам зарыбленные пруды 41 га в Краснодарском... цена: 33 500 000 руб / шт
- Земля для с/х, для лпх с прудом, Прохоровский р... цена: 1 800 000 руб / шт
- Продается Пруд (36 га) в Ставропольском крае, В... цена: 15 000 000 руб / шт
- Продам два пруда под рыболовство на участке 8,3... цена: 400 000 руб /

Аналог 4

<https://agroserver.ru/b/prud-ozero-1448017.htm>

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://agroserver.ru/b/prud-ozero-1448017.htm>. The page features the AgroServer.ru logo and a navigation menu. The main content area displays the title 'Пруд, озеро' and a detailed description of the property. The seller is identified as 'Сергей'. The location is 'Волгоград, Волгоградская обл., Россия'. The listing includes contact information and a date of '18 Ноября 2021'. On the right side, there is a vertical list of related listings with small images and titles.

Пруд, озеро

цена: 8 000 000 руб / шт

Сергей

Волгоград, Волгоградская обл., Россия

Проверить поставщика | +7 (927) 522-16-60 | Отправить сообщение | Товары продавца

Продается озеро 40га, земля под прудом и гидротехническое сооружение в собственности. Наполняется пруд родниками. На данный момент имеется рыба в количестве 30т, карп, Амур, толстолобик, сом щука, Находится в Волгоградской обл

18 Ноября 2021 | Добавить в избранное | Пожаловаться на объявление

- Пруд цена: 2 300 000 руб / 2 Га
- Пруд 23 Га цена: 10 000 000 руб / шт
- Пруд_рыбоводческое хозяйство цена: 1 600 000 руб / шт
- Рыбоводное хозяйство, рыбхоз_пруды_пруд цена: 200 000 руб / Га
- Пруды в Московской области цена: 12 000 000 руб / комплект

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:



Исх. № 685-21
От « 14 » декабря 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №28 от 14.12.2021г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200.	2 188 800,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206.	1 969 920,00
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	1 013 100,00
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240	115 500,00

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

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

Исх. № 686-21
 От « 14 » декабря 2021 г.

В ООО «Ваш юриконсульт»

О предоставляемых документах
 в рамках проведения оценки по Заданию на оценку №28 от 14.12.2021г.
 к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года:

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

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

№ п/п	Объект оценки:	Свидетельство о праве собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 307 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887146, Запись в ЕГРН от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-285	1 670 080,00	01.01.2020
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35 000,00 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:240	Свидетельство о государственной регистрации права от 29.09.2014 г. Серия 62 МД 887147, Запись в ЕГРН от 29.09.2014 г. № 62-62-02/005/2014-284	190 400,00	01.01.2020
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886991, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-169	620 160,00	01.01.2020
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206	Свидетельство о государственной регистрации права от 27.08.2014 г. Серия 62 МД 886992, Запись в ЕГРН от 27.08.2014 г. № 62-62-02/005/2014-170	579 500,00	01.01.2020

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

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

Исх. № 684-21

От « 14 » декабря 2021 г.

В ООО «Ваш юриконсульт»

О состоянии объектов
в рамках проведения оценки по заданию на оценку № 28 от 14.12.2021г.
к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года:

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее:

На объектах оценки:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:200,
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер: 62:02:0020725:206,

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

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

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
31.05.2021 № 99/2021/395985167		
Кадастровый номер:	62:02:0020725:200	
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 62:02:0000000:34	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревни. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 45 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка	
Площадь:	114000 +/- 11,4 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	620160	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	62:02:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

М.П.

Раздел 2

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

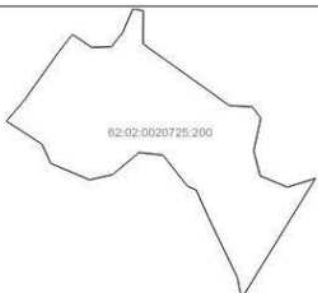
Земельный участок		
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лист/Формат и № докум. 000-010)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
31.05.2021	№ 99/2021/395985167		
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	

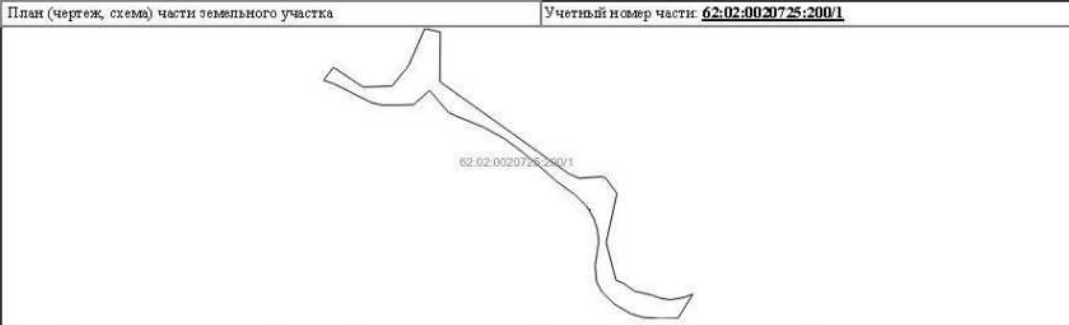
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листки в разделе 1:02)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
31.05.2021 № 99/2021/395985167			
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>62:02:0020725:200/1</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лицо: объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов : ____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего листов выписки : ____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(инв. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/395985167		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:200	

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 24.10.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 04.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 04.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	62:02:0020725:206	
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 62 02 000 00 00 0034	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревни. Участок находится примерно в от ориентира по направлению на Участок находится примерно в 40 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка	
Площадь:	95000 +/- 9,8кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	579500	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	62:02:0020725:264	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	62:02:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

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

М.П.

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

Земельный участок		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
№ 04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-170 от 27.08.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.1.1 вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	27.08.2014
	номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-170
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.06.2009 по 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России №1443-94157038 от 02.06.2009	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о отражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов: _____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(лист/листы в разделе 4: 1/1)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 62:02:0020725:206/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
<small>(заполняется по данным выписки)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____
04.06.2021 № 99/2021/397108126		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:206	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 62:02:0020725:206/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

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

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 23.10.2019
2	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об установлении местоположения береговой линии (границы водного объекта), границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы № 873 от 16.08.2019, срок действия: 24.10.2019

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	62:02:0020725:240	
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Рязанская обл, р-н Захаровский, вблизи д. Воронка	
Площадь:	35000 +/- 1637 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	190400	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	62:02:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1

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

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

М.П.

Раздел 2

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

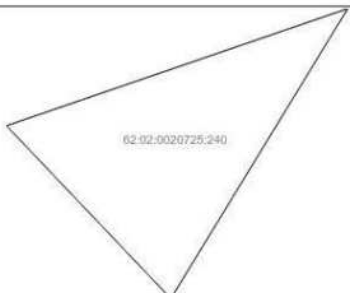
Земельный участок		
(рек. объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
31.05.2021 № 99/2021/396012305		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		62:02:0020725:240	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 31.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
31.05.2021 № 99/2021/395988376		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:	62:02:0020725:241	
Номер кадастрового квартала:	62:02:0020725	
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	обл. Рязанская, р-н Захаровский, вблизи д. Воронка	
Площадь:	307000 +/- 4848 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1670080	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	62:02:0000000:34	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
31.05.2021 № 99/2021/395988376		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

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

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

МП

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

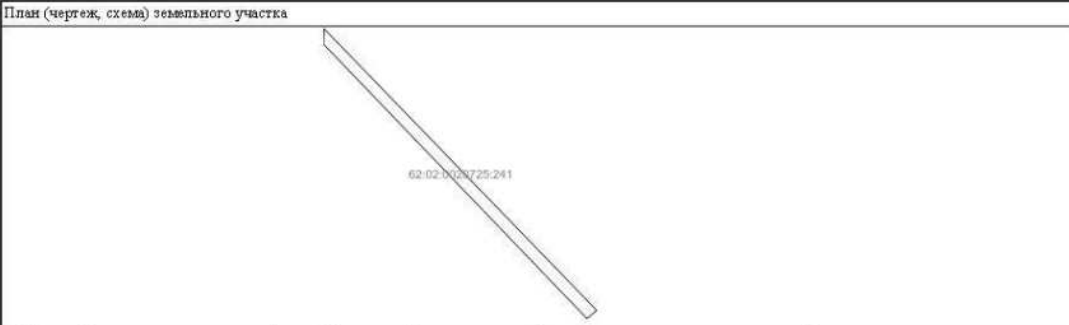
Земельный участок		
<small>(рек. объекта недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
31.05.2021 № 99/2021/395988376		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1 данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-285 от 29.09.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.09.2014
	номер государственной регистрации:	62-62-02/005/2014-285
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.06.2009 по 31.07.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" , зарегистрированы ФСФР России №1443-94157038 от 02.06.2009	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о отражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(лист/фрагмент из документа № 02-02)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
31.05.2021	№ 99/2021/395988376		
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241	


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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок		
<small>(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
31.05.2021 № 99/2021/395988376		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>62:02:0020725:241/1</u>
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
<small>(инх. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:
31.05.2021	№ 99/2021/395988376		
Кадастровый номер:		62:02:0020725:241	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 12.08.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков





Приложение
к Руководству по заключению договоров

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

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от
22.06.2021 г.**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 23 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021	
1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	<input type="checkbox"/> Без расщепки: 1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709



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

ПОЛИС № 022-073-007474/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

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



(Потапова Е.Ю.)

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



(Гладкая Е.Ю.)

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРАВАНО
108 ЛИСТОВ
(Сто восемь)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

Владимир Е. Ю.

