

## **Отчет № 02-02/17**

### **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 (или условный) 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 (или условный) номер: 62:02:0020725:206.

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 16.02.2017 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ  
«ИНЖЕНЕР»**

**г. МОСКВА, 2017**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки.....</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	<i>5</i>
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	<i>6</i>
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике.....</i>	<i>9</i>
1.6. <i>Используемые стандарты оценки.....</i>	<i>10</i>
1.7. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> <i>10</i>	
1.8. <i>Последовательность проведения оценки.....</i>	<i>12</i>
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки .....</i>	<i>13</i>
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки.....</i>	<i>13</i>
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	<i>14</i>
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки .....</i>	<i>14</i>
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки (количественные и качественные характеристики объектов оценки и элементов, входящих в состав объектов оценки)</i>	<i>14</i>
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки.....</i>	<i>15</i>
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки.....</i>	<i>16</i>
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	<i>17</i>
2.9. <i>Описание местоположения объектов оценки .....</i>	<i>17</i>
2.9.1. <i>Общие положения.....</i>	<i>17</i>
2.9.2. <i>Описание региона – Рязанская область .....</i>	<i>19</i>
2.9.3. <i>Описание района – Захаровский муниципальный район.....</i>	<i>21</i>
2.10. <i>Описание рынка земельных участков сельхозназначения Рязанской области</i>	<i>22</i>
2.10.1. <i>Общие положения. Объем анализа .....</i>	<i>22</i>
2.10.2. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ..</i>	<i>22</i>
2.10.3. <i>Классификация земельных участков. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....</i>	<i>23</i>
2.10.4. <i>Структура рынка, цены, ценообразование.....</i>	<i>25</i>
2.10.5. <i>Выводы .....</i>	<i>26</i>
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации .....</i>	<i>27</i>
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>28</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
4.1. <i>Общие положения.....</i>	<i>29</i>
4.2. <i>Затратный подход.....</i>	<i>29</i>
4.3. <i>Доходный подход .....</i>	<i>30</i>
4.4. <i>Сравнительный подход.....</i>	<i>31</i>
4.5. <i>Выводы: .....</i>	<i>32</i>

<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>33</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке .....</i>	33
5.2. <i>Выбор аналогов .....</i>	36
5.3. <i>Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....</i>	38
5.4. <i>Обоснование внесенных корректировок .....</i>	40
5.5. <i>Определение расчетного значения рыночной стоимости земельных участков .....</i>	41
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>41</b>
6.1 <i>Общая методология затратного подхода к оценке недвижимости.....</i>	41
6.2 <i>Расчет затрат на замещение улучшений.....</i>	42
6.3 <i>Расчет износа.....</i>	43
<i>Методология .....</i>	43
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	44
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	44
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....</i>	44
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	45
6.4 <i>Расчет амортизированных затрат на замещение объектов оценки .....</i>	45
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>47</b>
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>49</b>
<b>8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ).....</b>	<b>50</b>
<b>9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>51</b>
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	51
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	52
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	55
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....	64
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....	79

## 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 (или условный) 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 (или условный) номер: 62:02:0020725:206.

Основание для оценки

Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №81 от 10.02.2017 года к вышеуказанному договору.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 81 от 10.02.2017 г.

Сроки проведения оценки:

Период проведения оценки: с 10.02.2017 по 16.02.2017 года.

Дата оценки: 16.02.2017 года.

Дата составления Отчета: 16.02.2017 года.

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

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес ЗП	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение РС, 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	не применялся	890 300	не применялся	–	1	–	890 300
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	не применялся	101 500	не применялся	–	1	–	101 500
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	2 830 000	не применялся	не применялся	1	–	–	2 830 000

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес ЗП	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение РС, руб.
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							
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер 62:02:0020725:206	2 390 000	не применялся	не применялся	1	–	–	2 390 000

### **1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 16.02.2017 года составляет округленно, без учета НДС<sup>1</sup>:**

**6 211 800 руб.**

**(Шесть миллионов двести одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.**

<sup>1</sup> При расчете мы предполагаем, что земельный участок не облагается НДС, а улучшения облагаются.

## 1.4. Задание на оценку

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 81  
от «10» февраля 2017 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

#### 1. Объект оценки:

№ п/п	Объект
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: <b>62:02:0020725:241.</b>
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: <b>62:02:0020725:240.</b>
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: <b>62:02:0020725:200.</b>
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: <b>62:02:0020725:206.</b>

#### 2. Имущественные права на объекты оценки:

Право общей долевой собственности

..Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

#### 3. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

#### 4. Дата оценки:

«16» февраля 2017 года.

#### 5. Срок проведения оценки:

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

#### 6. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;

- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводится.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

- 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).
- 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.

#### 7. Применимые 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 (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков - Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

#### 8. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – один - Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат PDF файла один экземпляр – Управляющему фондом.

#### 9. Стороны:

##### УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЬ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор

М.П.

/М.В. Ефимов/

##### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Генеральный директор

М.П.

/Е. Ю. Гладкая/



**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". 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
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юриконсульт". 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
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Ваш юриконсульт» застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценки**

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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 СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

### **1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

1. 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. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. 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).
5. 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.
6. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.
  7. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
  8. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
  9. Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим Фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
  10. Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
  11. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим Фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
  12. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
  13. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
  14. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
  15. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
  16. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

### **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:

1. Свидетельство о государственной регистрации прав на объекты оценки.
2. Письмо о подтверждении прав собственности на дату оценки
3. Кадастровые паспорта объектов оценки.
4. Справка о балансовой стоимости объектов оценки

Электронные копии (сканы) 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 (или условный) 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 (или условный) номер: 62:02:0020725:206.

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

**Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки**

Источник: данные заказчика

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

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

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

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

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

Обременения: доверительное управление (управляющая компания ЗПИФ).

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

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

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

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

Объекты оценки представляют собой искусственные водоемы (пруды) расположенные в пределах границ оцениваемых земельных участков. Подробные характеристики приведены ниже.

**Таблица 2. Характеристики земельных участков и улучшений.**

Показатели	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4
------------	-----------	-----------	-----------	-----------

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

Источник: данные заказчика

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

Улучшения отсутствуют

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

### 2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Описание технического состояния улучшений приведено ниже.

**Таблица 3. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки**

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

Источник: данные Заказчика, суждения оценщика

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

**Устаревание** (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Понятие физического износа не применяется к земельным участкам без улучшений (участок 1, участок 2).

Экономическое и функциональное устаревания не выявлены.



Количественный расчет и описание износов и устареваний улучшений на участках 3 и 4 приведены в разделе 6.3 «Расчет износа».

## **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.

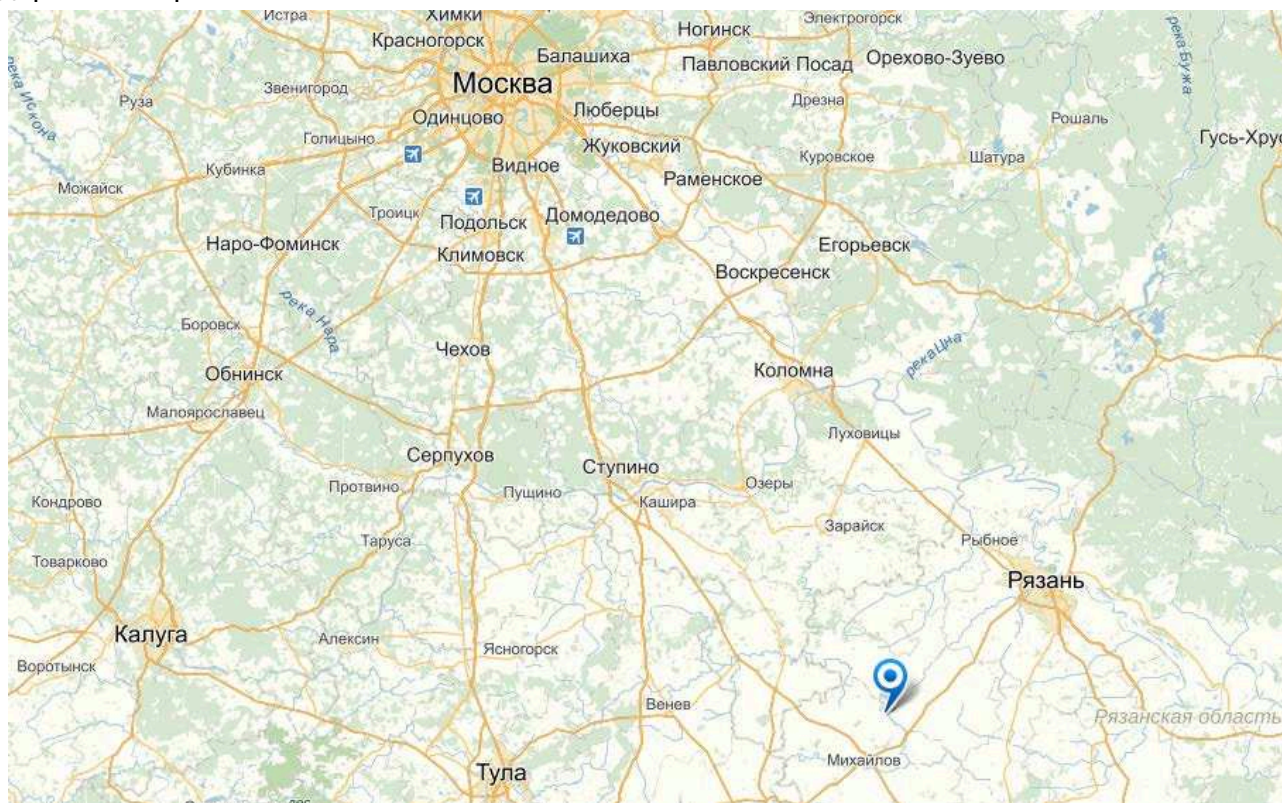


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области



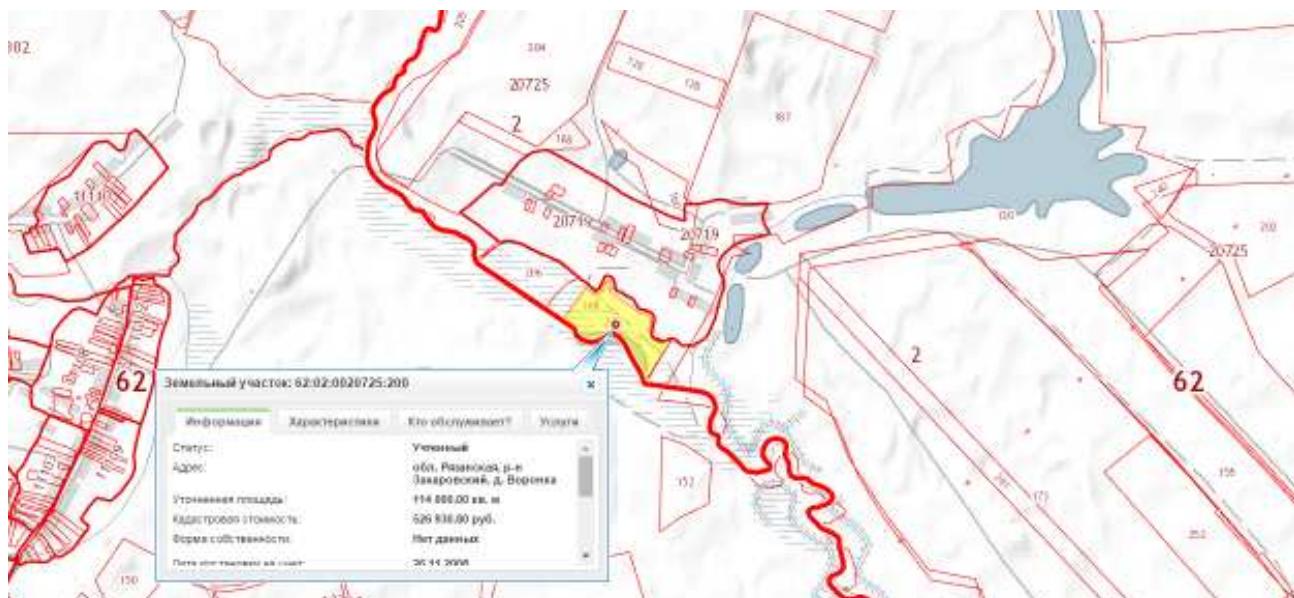


Рис.2. План расположения участка 3.

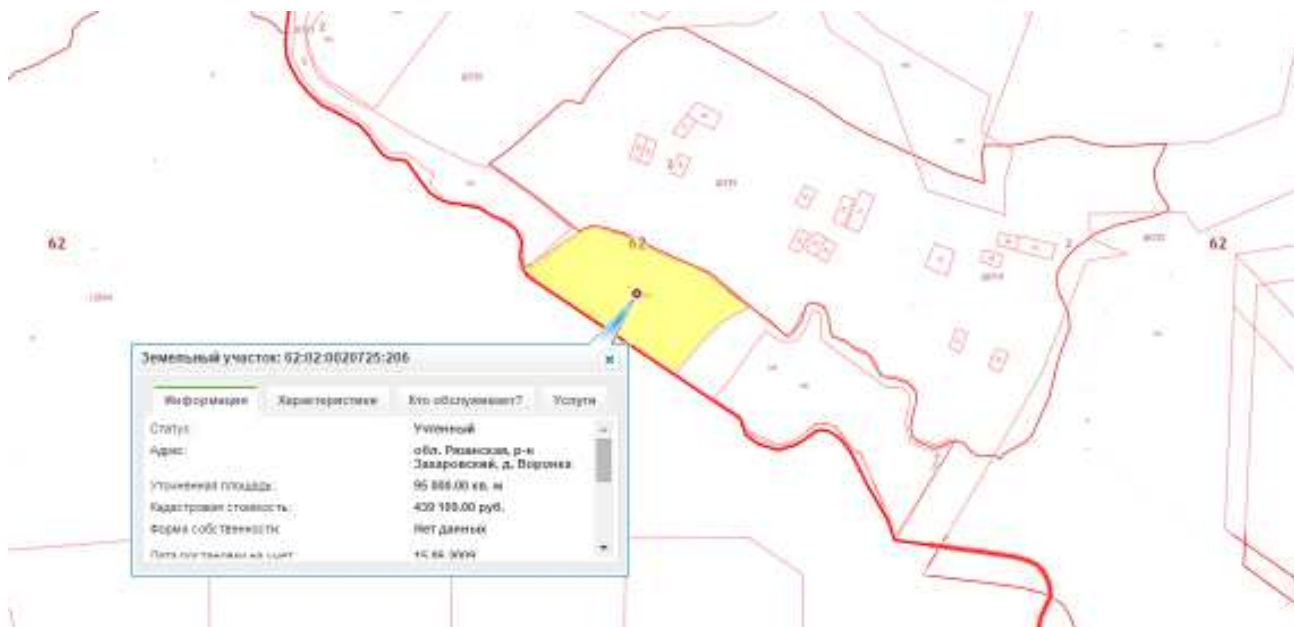


Рис.3. План расположения участка 4.

**2.9.2. Описание региона – Рязанская область**



Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск

Центр – г. Рязань. 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. Население области по данным на 1 января 2017 г. составляет – 1 127 тыс. человек в т. ч.: городское – 71,7%.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области 307 муниципальных образований в т. ч.: муниципальных районов – 25, городских округов – 4, городских поселений – 29, сельских поселений – 249.

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 534,8, Касимов – 31,0, Скопин – 27,8, Сасово – 26,3.

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

Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,5% (за 2007 г.), по объему промышленного производства – 0,5%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,1%, по объему розничного товарооборота – 0,6%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,6%. Уровень безработицы по методологии МОТ равен 5,5%.

Основные отрасли промышленности Рязанской области: машиностроение и металлообработка, производство и обработка цветных металлов, нефтеперерабатывающая, химическая, легкая, пищевая промышленность; производство стройматериалов.

Сельское хозяйство<sup>2</sup>. Климат Рязанской области умеренно-континентальный, характеризуется довольно теплым летом, умеренно-холодной зимой. Агроклиматические условия неоднородны, они изменяются как при продвижении с севера на юг, так и под влиянием рельефа, ландшафта, типа почвы и других природных и местных особенностей.

Рязанская область представляет собой регион с развитым сельским хозяйством, расположенный в 180 км от Москвы – крупнейшего рынка сбыта сельскохозяйственной продукции. В АПК области сегодня работает 30 тыс. человек.

Агропромышленный комплекс области включает в себя 315 сельскохозяйственных организаций, 2538 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 200 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности.

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2561,7 тыс. га, в том числе сельхозугодия занимают 2333,5 тыс. га, пашня – 1475,3 тыс. га, кормовые угодья – 813,8 тыс. га.

Основные отрасли сельского хозяйства Рязанской области: молочное скотоводство, свиноводство, птицеводство, производство зерна и кормопроизводство.

Объем производства молока, яиц, зерновых культур для продовольственных целей, картофеля, овощей вполне удовлетворяет потребности области в этой продукции, часть которой поставляется в Москву и другие регионы.

Главными производителями зерна, молока, мяса, яиц являются сельскохозяйственные предприятия, картофеля и овощей – личные подсобные хозяйства граждан. В области функционируют 289,5 тыс. ЛПХ.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 3В1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 6-е место по инвестиционному риску и 50-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – социальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

<sup>2</sup> Сайт Минсельхоза РФ / АПК Рязанской области. Общие сведения. Источник: <http://www.ryazagro.ru/activities/spheres/share/>

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе значительного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада.



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 8 436 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 со стороны мирового финансового кризиса.

Основными факторами, определяющими тенденции рынка недвижимости, являются нестабильная экономическая ситуация в стране и резкое падение курса рубля.

Первый фактор вызывает опасения просадки цен на недвижимость из-за снижения платежеспособного спроса. Второй фактор несет угрозу подорожания недвижимости из-за инфляционных процессов, ослабления рубля и возможного роста ипотечных ставок. При этом в первую очередь такое подорожание может коснуться наиболее бюджетных объектов (относительно небольшой площади, расположенных в непосредственной близости от финансовых центров, объектов эконом-класса).

В целом наблюдается снижение долларовых цен на недвижимость при сохранении или росте рублевых цен.

Количество сделок на рынке уменьшилось.

Эксперты дают весьма противоречивые оценки ситуации на рынке недвижимости в России, предполагая всевозможные варианты ее развития, от скорого возобновления роста данного рынка, до пессимистических оценок о предстоящей многолетней депрессии. Разброс мнений экспертов связан с большой степенью неопределенности в прогнозе управляющих решений власти, от которых во многом зависит будущее рынка.

К настоящему времени большинство экспертов поддерживает пессимистический сценарий развития данного рынка.

Таким образом, на рынке недвижимости Рязанской области в ближайшее время вряд ли стоит ожидать резкой положительной динамики.

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

Классификация офисов на российском рынке<sup>3</sup> 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;

<sup>3</sup>В.И. Петров *Земельный рынок и его особенности*, <http://www.cons-s.ru/articles/68>.

- 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.

**Таблица 4. 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)

Источник: суждения оценщика

#### **2.10.4. Структура рынка, цены, ценообразование.**

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2561,7 тыс. га, в том числе сельхозугодия занимают 2333,5 тыс. га, пашня – 1475,3 тыс. га, кормовые угодья – 813,8 тыс. га.

На дату оценки на продажу в области представлено 55 земельных участков сельхозназначения площадью свыше 1 га, из них в Захаровском районе – 5 предложений.

Площадь участков от 10 Га до 166 Га, цена от 150 тыс. до 15 млн.руб.

Удельная цена участков находится в диапазоне 13–90 тыс. руб./га.

Все цены включают возможность торга.

Большинство предложений находятся на рынке от 2 недель до 6 месяцев, около четверти предложений – свыше полугода.

Данные о ценообразующих факторах приведены далее в разделе 5.4.

**2.10.5. 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 положительной динамики не предвидится.
2. Цены на земельные участки сельхозназначения 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 7 – 500 тыс. руб. за гектар общей площади (в Захаровском районе и соседних районах, участки на продажу и с равнинным рельефом, без застройки, свыше 1 га).

### **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, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценка, 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 иное .

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 вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО №1, а также 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 участков 1 и 2, а также при оценке участков 3 и 4, как свободных;
- в силу особенности природы объектов оценки принято решение об отказе от затратного подхода к оценке для участков 1 и 2;
- затратный подход будет применен при оценке улучшений на участках 3 и 4;
- в силу невозможности достоверного прогнозирования потока доходов, нами принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке.



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

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

#### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Квалификация - для анализа рыночной информации использовались мнения

специалистов — риэлторов, имеющих достаточный опыт работы на рынке недвижимости региона.

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

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

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

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

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

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

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

Выборка считается однородной, если  $Var \leq 30\%$ .

## **5.2. Выбор аналогов**

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 и Михайловского 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 5. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Участок 1	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	ведение с/х производства	для с/х деятельности	для с/х производства	для с/х производства
Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д. Воронка.	Рязанская область, Захаровский район, с.Байдики	Рязанская область, Михайловский район, д.Большое Свистово	Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино	Рязанская область, Захаровский р-он, недалеко от д.Байдики
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства	собственные средства
Дата предложения	февраль 2017	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Удаленность от МКАД, км	210,0	240,0	210,0		
Удаленность от Рязани, км	70,0	50,0	74,0		
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Площадь, кв.м.	35 000 – 307 000	100 000	485 000	67 300	220 000
Площадь, га	От 3,5 до 30,7 расчет производится для участка 10-30 га, корректировка на площадь конкретного участка будет введена при расчете стоимости по участкам	10,0	48,5	67,3	22,0
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	электричество	нет	электричество, газ	нет
Наличие вспомогательных улучшений	для целей расчета как свободный от построек	свободный	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, тыс.руб.	-	500	1 552	3 200	528
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		50	32	48	24
Источник		<a href="http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/zaharovskiy-">http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/zaharovskiy-</a>	<a href="http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/mihailovskiy-">http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/mihailovskiy-</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_67.3">https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_67.3</a>	<a href="https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_g">https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_g</a>

		raion/uchastok-v-s-baidiki-zaharovskogo-raiona-msg2024608.htm	raion/prodam-zemelnyi-uchastok-v-mihailovskom-raione-msg1153771.htm	_ga_snt_dnp_896691148	a_snt_dnp_714226547
--	--	---	---	-----------------------	---------------------

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 6. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, тыс.руб./га		50	32	48	24
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		50	32	48	24
3. Условия продажи	обычные	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки	соответствует объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		50	32	48	24
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	февраль 2017	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		50	32	48	24
5. Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость		43	27	40	20
6. Местоположение	Рязанская область, Захаровский район, д.Воронка	Рязанская область, Захаровский район, с.Байдики	Рязанская область, Михайловский район, д.Большое Свистово	Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино	Рязанская область, Захаровский р-он, недалеко от д.Байдики
Удаленность от Москвы	210	150-250	150-250	150-250	150-250
Выход к трассе	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,00	1,0	1,00	1,00
Скорректированная стоимость		43	27	40	20
7. Категория земель	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	ведение с/х производства	ведение с/х производства	для с/х деятельности	для с/х производства	для с/х производства
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная стоимость		43	27	40	20
8. Величина участка, га	10–30 га	10,00	48,50	67,30	22,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Диапазон площадей	10–30 га	3–10 га	30–100 га	30–100 га	10–30 га
Корректирующий коэффициент		0,93	1,13	1,13	1,00
Скорректированная стоимость		40	31	45	20
9. Инженерные коммуникации	по границе	электричество	по границе	электричество, газ	нет
Корректирующий коэффициент		0,847	1	0,718	1
		рассчитано как 1 /1,18		рассчитано как 1/1,18*1/1,18	
Скорректированная стоимость		33,9	30,5	32,5	20,0
Использование при взвешивании		да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	29,0				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

#### **5.4. Обоснование внесенных корректировок**

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

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Предложения всех аналогов актуальны на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

По данным издания «Источник: «Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014», среднее значение скидок на уторговывание при продаже земельных участков с/х назначения на неактивном рынке составляет 20% (стр.118). Учитывая всёвышеизложенное, по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне верхней границы указанного диапазона. Корректирующий коэффициент составляет 0,80.

Скриншот страницы справочника приведен в Приложении.

*Корректировка на местоположение.*

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра. Положение объекта оцениваемой недвижимости и аналогов имеет одинаковое удобство для потенциальных покупателей (ценовая зона 150-250 км от Москвы). Учитывая всё вышеизложенное, величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю.

*Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка совпадают для объекта оценки и для всех аналогов (сельскохозяйственного назначения).

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

*Физические характеристики*

*Площадь объекта, га*

Объекты оценки и аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки для аналогов принята на основании справочных данных по данным издания «Справочник оценщика недвижимости». Величина корректировки приведена в таблице. Скриншот страницы справочника приведен в Приложении.

*Инженерные коммуникации*

Отличия объекта оценки и аналогов по данному параметру приведены в таблице. Величина корректировки для аналогов принята на основании справочных данных по данным издания «Справочник оценщика недвижимости». Величина корректировки приведена в таблице. Скриншот страницы справочника приведен в Приложении.



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

**Таблица 7. Расчет коэффициента вариации**

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс.руб./га	
Аналог 1	33,9	21,9
Аналог 2	30,5	1,6
Аналог 3	32,5	10,7
Аналог 4	20,0	85,1
Среднее значение	29,2	29,8
Среднее квадратичное отклонение		5,5
Коэффициент вариации		0,19

Источник: расчет оценщика

Взвешивание результатов производилось путем усреднения.

### 5.5. 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 8. Расчет рыночной стоимости прав на землю**

Показатели	Площадь, га	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. 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.
Участок 1	30,7	29,0	30–100 га	0,88	890 300
Участок 2	3,5	29,0	<10 га	1,08	101 500
Участок 3	11,4	29,0	10–30 га	1	330 600
Участок 4	9,5	29,0	<10 га	1,08	275 500

Источник: расчеты оценщика

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

### 6.1 Общая методология затратного подхода к оценке недвижимости.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости  $V_L$  права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство  $V_{BK}$ , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение  $V_{BR}$  за вычетом потерь стоимости  $D$  вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя  $P_r$ .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Исполнитель счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, общая модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где:  $V_{CA}$  – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

$V_L$  – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права на заключение договора аренды);

$V_{BR}$  – затраты на замещение объекта оценки;

$AD$  – накопленный износ объекта оценки, %;

$Pr$  – прибыль Предпринимателя (инвестора), %.

$НДС$  – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

Поскольку задание на оценку подразумевает определение рыночной стоимости улучшений и земельных участков по отдельности, для целей настоящей оценки мы не учитываем при расчете стоимости улучшений затратным подходом цены земельного участка.

## **6.2 Расчет затрат на замещение улучшений**

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (НР) и сметной прибыли (СП):

$$ССС = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы измерения оцениваемого объекта, с затратами на строительство аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения:

$$ССС = C_{1П} \times N,$$

где:  $C_{1П}$  – стоимость единицы потребительских свойств;

$N$  – количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

При поставленных задачах и целях, наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м общего объема пруда.

Формулу для расчета сметной стоимости строительства с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$CCC = V \times C_k$$

где: CCC - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб. ;  
V - кол-во потребительских единиц Объекта (строительный объем или площадь);  
C<sub>к</sub> - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства;

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где: C<sub>с</sub> - справочный показатель стоимости;  
SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;  
K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

В качестве справочного показателя стоимости применены расценки на производство работ по выемке (разработке) грунта

*Прибыль предпринимателя (инвестора)* является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

В ряде случаев при негативной конъюнктуре рынка строительство некоторых видов недвижимости оказывается невыгодным для девелопера, то есть прибыль предпринимателя становится отрицательной. Это происходит тогда, когда амортизированные затраты на замещения превышают рыночную стоимость объектов недвижимости, например из-за отсутствия спроса. В этом случае принято говорить о дополнительном внешнем износе недвижимости. Если имеется внешний износ, вызванный ухудшением конъюнктуры, прибыль предпринимателя в формуле полной стоимости замещения **должна быть обнулена**.

Расчеты сметной стоимости строительства здания со ссылками на используемые аналоги, накладных расходов и дополнительных косвенных издержек, а также с учетом прибыли предпринимателя, представлены далее (см. Таблица 10. Расчет предварительного значения рыночной стоимости объекта с применением затратного подхода к оценке.).

### 6.3 Расчет износа

#### Методология

**Устаревание** (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий терминов МСО 2007/У).

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и 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 объекта оценки**

К земельным участкам понятие физического износа неприменимо.

Мы рассчитываем физический износ улучшений (прудов)

В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась методом срока службы. Расчет приведен ниже (см. Таблица 9. Расчет совокупного износа улучшений на объектах оценки.)

#### **Расчет величины функционального устаревания объекта оценки**

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

Функциональное устаревание не выявлено.

#### **Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки**

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

Внешнее устаревание не выявлено.

**Расчет совокупного износа**

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

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

Поскольку функциональное и внешнее устаревание отсутствуют, совокупный износ равен физическому износу.

**Таблица 9. Расчет совокупного износа улучшений на объектах оценки**

Показатели	Участок 3	Участок 4	Источник
Дата ввода	Декабрь 2009	Декабрь 2009	данные заказчика
Дата оценки	Февраль 2017	Февраль 2017	расчет
Срок службы, лет	7,1	7,1	расчет
Норматив амортизационных отчислений для нормальных условий эксплуатации	1,70%	1,70%	Единые нормы амортизационных отчислений, дамбы нагульных прудов без креплений, код ЕНАО 20156, <a href="http://zakon.kuban.ru/private4/1072/2.txt">http://zakon.kuban.ru/private4/1072/2.txt</a>
Нормативный срок службы, лет	60	60	расчет, округление
Физический износ, коэффициент	11,8%	11,8%	расчет
Функциональный износ, коэффициент	не выявлен	не выявлен	суждение оценщика
Экономическое устаревание, коэффициент	не выявлено	не выявлено	суждение оценщика
Совокупный износ, коэффициент	11,8%	11,8%	равен физическому

Источник: расчет оценщика

**6.4 Расчет амортизированных затрат на замещение объектов оценки**

Рыночная стоимость каждого из объектов оценки рассчитывается, как восстановительная стоимость улучшений за вычетом совокупного износа (амортизированные затраты на замещение).

Расчет предварительного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода к оценке приведена ниже.

**Таблица 10. Расчет предварительного значения рыночной стоимости объекта с применением затратного подхода к оценке.**

Объект	Участок 3	Участок 4	Источник
Вид расчетного параметра	объем	объем	данные объекта
Единица измерения	тыс. куб.м	тыс. куб.м	данные объекта
Укрупненный показатель стоимости строительства, руб./ед., без НДС	15 456	15 456	разработка грунта бульдозером, Бюллетень "Индексы цен в строительстве" 97, 2016, стр. 86, Укрупненные стоимостные показатели по видам работ в ценах на 01.10.2016 года
Расчетный параметр	135,36	112,56	данные объекта
Индекс цен д.о./дате определения стоимостного показателя	1,014	1,014	Бюллетень "Индексы цен в строительстве" 97, 2016, "Прогноз индексов...", стр.70, расчет: соотношение индекса для Рязанской области на 01.02.2017 (прогноз) и на 01.10.2016 (факт), рассчитано как $=1+0,34/100)^4$
Региональный коэффициент	0,984	0,984	Бюллетень "Индексы цен в строительстве" 97, 2016, "Средние региональные индексы..." стр.29, расчет: соотношение индекса для Рязанской и для Московской области = 8,316 (Рязанская область) / 8,453 (МО)
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,06	1,06	«Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Издание третье, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014, стр. 120, таблица 7.2. Неактивный рынок, прибыль предпринимателя при строительстве объектов - универсальные объекты сельскохозяйственного

Объект	Участок 3	Участок 4	Источник
			назначения, нижний уровень диапазона. Расширенный интервал 6...18%, среднее значение диапазона 11%.
Коэффициент, учитывающий НДС, уплачиваемый строительной компанией	1,18	1,18	ставка НДС 18%, льгот по НДС нет
Дополнительные затраты на устройство слива, без НДС, на 01.08.2014 года	200 000	200 000	данные заказчика
Индекс цен с даты оценки к 01.08.2014 года	1,120	1,120	расчет: соотношение индекса для Рязанской области на 01.02.2017 (прогноз, Бюллетень "Индексы цен в строительстве" 97, 2016, "Средние региональные индексы..." стр.29) и на 3 кв.2014 (факт, Бюллетень "Индексы цен в строительстве" 95, 2016, "Средние региональные индексы..." стр.29)
Дополнительные затраты на устройство слива, без НДС, в ценах на дату оценки	224 030	224 030	индексация
Затраты на замещение, без НДС	2 833 639	2 394 077	расчет
Совокупный износ без учета экономического устаревания	11,8%	11,8%	расчет
Износ, руб.	335 314	283 299	расчет
Амортизированные затраты на замещение, руб.	2 498 325	2 110 778	расчет
Стоимость прав на землю, руб.	330 600	275 500	расчет сравнительным подходом
Всего расчетная стоимость объекта оценки полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.	2 828 925	2 386 278	расчет исполнителя
То же, округленно	2 830 000	2 390 000	

Источник: расчеты оценщика, справочные данные, данные участков

## 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.

**Таблица 9.2. Результаты применения различных подходов к оценке**

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Вес ЗП	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение РС, 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	не применялся	890 300	не применялся	–	1	–	890 300
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	не применялся	101 500	не применялся	–	1	–	101 500
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	2 830 000	не применялся	не применялся	1	–	–	2 830 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый номер 62:02:0020725:206	2 390 000	не применялся	не применялся	1	–	–	2 390 000

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.

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

**Таблица 9.2. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед. изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	22,0
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	6,21
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	4,85
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	7,58

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 4,85...7,58 млн. руб.



## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 16.02.2017 года составляет округленно, без учета НДС:**

**6 211 800 руб.**

**(Шесть миллионов двести одиннадцать тысяч восемьсот) рублей.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

*Таблица 11.*

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.. Кадастровый (условный) номер 62:02:0020725:241	890 300
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.. Кадастровый (условный) номер 62:02:0020725:240	101 500
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 (условный) номер 62:02:0020725:200	2 830 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 (девяносто пять тысяч) кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. .. Кадастровый (условный) номер 62:02:0020725:206	2 390 000
<b>Всего</b>	<b>6 211 800</b>

**Генеральный директор  
ООО «Ваш юрисконсульт»,  
Оценщик 1 категории**

**Е.Ю.Гладкая**

**Оценщик 1 категории**

**В.Г.Фомин**

## 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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» в действующей редакции.

## 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. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;
4. Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014.
5. 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

#### 6. Нормативные и правовые акты

7. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. 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.
9. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
10. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

#### 11. Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фотографии объектов оценки предоставлены Заказчиком.



Рис. 1 Участок 240 (1)

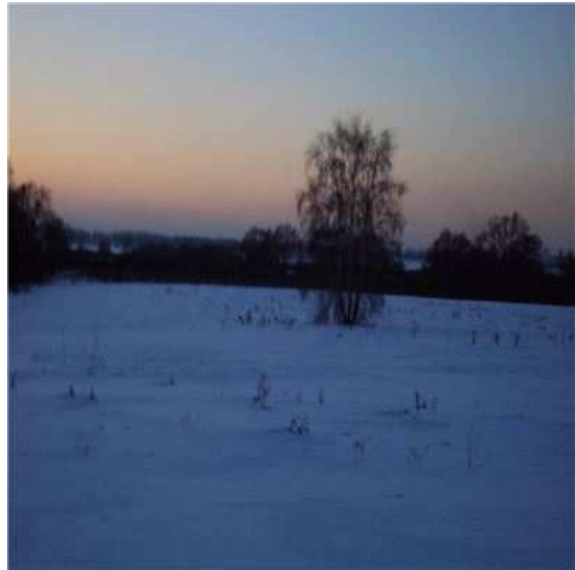


Рис. 2 Участок 240 (2)

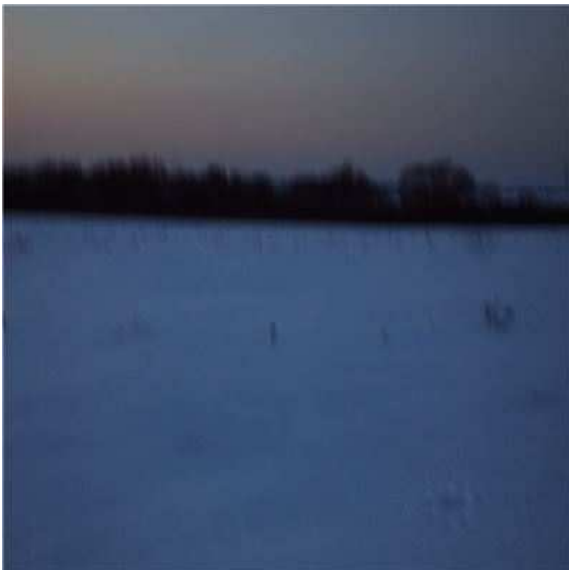


Рис. 3 Участок 240 (3)



Рис. 4 Участок 200 (1)



Рис. 5 Участок 200 (2)



Рис. 6 Участок 200 (3)



Рис. 7 Участок 206 (1)



Рис. 8 Участок 206 (2)



Рис. 9 Участок 241 (1)



Рис. 10 Участок 241 (2)



Рис. 11 Участок 241 (3)

**П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.**

**Аналоги ЗУ**

<http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/zaharovskiy-raion/uchastok-v-s-baidiki-zaharovskogo-raiona-msg2024608.htm>

Рубрика объявления: Недвижимость в Рязанской области в Захаровском районе \ Земельные участки \ Сельхозугодья \ Продам

Следующее объявление >>  
Участок в с.Добрые Пчелы, Захаровский район

### Участок в с. Байдики Захаровского района

Объявление № 2024608  
Продавец Ирина Викторовна  
8 910 627-18-52  
Написать автору объявления  
Показать на карте  
Редактировать / удалить  
Поднять и закрепить  
В избранные объявления

Поделиться

Продам участки по 10 Га сельхозназначения в Захаровском районе с.Байдики разрешенное использование - для ведения сельскохозяйственного производства, газ и электричество по границе участков, т.к. раньше были фермы, в настоящее время участки ровные без построек. Рядом река Истье, в 500 м. от деревни. Цена 1 Га - 50 тыс.руб. (Есть другие варианты по 0,5; 5,2; 7,5; 11, 10,5 Га.) Можно увеличить до 20 Га, участок будет правильной прямоугольной формы.

(Есть участок для создания своего пруда специально для рыбной запруды на р. Истье)

Площадь участка 10 Га  
Адрес Рязанская область, Захаровский район, с. Байдики  
Цена 500 000 РУБ  
Дата объявления 14.09.2018



<http://ryazanskaya-oblast.doski.ru/mihailovskiy-raion/prodam-zemelnyi-uchastok-v-mihailovskom-raione-msg1153771.htm>

О П 2Г Л и Ж О У Х У Э У У У К Я С К К А С о ф ф Е

← → C ryazanskaya-oblast.doski.ru/mihailovskiy-raion/prodam-zemelnyi-uchastok-v-mil

Продам Пай 10 Гектар, вдоль трассы. Продам участок 10, 4 га Михайловский район Ряз. обл

**помещений 159 фз за 2 мес!**  
 выкуп-по-159фз.рф  
 Снижение выкупной стоимости, оценка, возврат завышенной аренды, суд  
 Адрес и телефон Москва

**Раздел участка без хлопот 15 т.р!**  
 cadastralengineer.ru/  
 Опыт-25лет  
 25 лет опыта работы!  
 Профессиональный Кадастровый инженер!  
 Гарантия 100%!  
 Этапы раздела участка  
 Как выбрать кадастр. инженера  
 Адрес и телефон Москва

**Снимите офис В без посредников!**  
 office-arendator.ru  
 Офисы от 50м2. Рядом с метро. Зимние скидки на аренду до 30%!  
 Спешите!  
 Отправить заявку Без посредников  
 Офисы от 50 м2  
 Без комиссии  
 Адрес и телефон Москва

**Продам земельный участок в Михайловском районе**

Объявление № 1153771  
 Продавец Арсен  
 79308890999  
 Написать автору объявления  
 Редактировать / удалить  
 Поднять и закрепить  
 В избранные объявления

Поделиться

Срочно продам 3 участка по 48,5 Га. Назначение сельскохозяйственной деятельности. Плодородный чернозем.

Рекомендуемое направление для использование данных земель: теплицы (круглогодичное выращивание овощей и фруктов), посевные поля, фермерское хозяйство, животноводство, колхоз, совхоз, и многое другое.

направление Трасса М6 Москва-Волгоград. Рязанская область, Михайловский район. От города 5 км. Река рядом. Заезд как со стороны трассы (2,5 км), так и со стороны села Рачатники.

Участки граничат с село Рачатники и Большое Свистово.

В случае покупки всех участков сразу, готовы обсудить цену.

Срочно!

Площадь участка 48,5 Га  
**Цена 1 552 000 РУБ**  
 Дата объявления 4.11.2014

Похожие бесплатные объявления на сайте:



[https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_67.3\\_ga\\_snt\\_dnp\\_896691148](https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_67.3_ga_snt_dnp_896691148)

**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки

**ТАССИМО** ДЛЯ ТЕХ, КТО ХОЧЕТ СРАЗУ ВСЕ [ПОДРОБНЕЕ](#)

Все объявления в Захарово / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) [Назад](#) [Следующее](#)

### ★ Участок 67.3 га (СНТ, ДНП)

№ 896691148, размещено 4 февраля в 15:54 331 (+6)

**3 200 000 ₪**  
[Купить в кредит >>](#)

**8 968 890-66-89**

**Напи** Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец  
**Сергей**  
Подтвержден   
На Avito с августа 2011

Адрес  
Рязанская область, Захарово,  
Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 6730 сот.

Адрес: Рязанская область, Захарово, Рязанская область, захаровский район, деревня Старое Зимино [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в уникальном историческом месте! Площадь участка составляет 67.3 Га., Чернозем! Участок ровный, подходит асфальт, круглогодичный подъезд, идеально подходит под выращивание зерновых и овощных культур, а также для разведения птицы и КРС. На участок заведено электричество, решен вопрос по Газу (магистральный газопровод труба 2010 года) и магистральному водоснабжению. Участок расположен: Рязанская область, Захаровский район, деревня Старое Зимино. Примыкает к двух деревням: Старое Зимино и Хорошево. Тихое красивое место. Назначение Сельхоз производно. Участок в собственности, без обременений, быстрый выход на сделку.  
50 га из 67.3 обработаны. Стоимость 3,2 млн за все.  
Продает собственник, не агенство.

**ЛЮБЕРЕЦКИЙ**  
КВАРТИРЫ  
ОТ 2,2 МЛН РУБ.

Застройщик: ООО "РусСоборСтрой"  
Прямые договоры размещения на сайте [www.sobor.ru](#)

**Жилой район Ярославский**  
ГК ПИК

[https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_ga\\_snt\\_dnp\\_714226547](https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_714226547)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_22\\_ga\\_snt\\_dnp\\_714226547](https://www.avito.ru/zaharovo/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_714226547). The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main listing is for 'Участок 22 га (СНТ, ДНП)' with ID 714226547, priced at 528,000 rubles. The listing includes details such as distance to the city (15 km), area (2200 sq. m), and location (Ryazan region, Zaharovo district). A map shows the location near the village of Zaharovo. The seller is identified as 'Алексей', a verified user since June 2012. Below the main listing, there are social media sharing buttons and a section for 'Похожие объявления' (Similar listings) with four smaller listings. On the right side, there is a 'Показать телефон' button and a 'Написать' button. At the bottom right, there is an advertisement for 'СТРАТЕГИЯ' real estate agency, featuring a building and the text 'ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ С АРЕНДАТОРОМ В МОСКВЕ И РЕГИОНАХ РФ'.

Копии страниц справочных изданий

Выпуск 97 - октябрь 2016

34

2  
Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,006
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,998	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,489
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,291
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	9,869	8,002	8,341	7,849	8,184	8,445	8,261
4-й кв.	9,960	8,174	8,512	7,970	8,239	8,533	8,324
2016 г.							
1-й кв.	10,004	8,200	8,586	8,026	8,236	8,533	8,325
2-й кв.	10,122	8,272	8,707	8,119	8,305	8,586	8,412
июль	10,262	8,394	8,824	8,254	8,381	8,692	8,533
август	10,380	8,468	8,915	8,329	8,478	8,723	8,627
сентябрь	10,419	8,498	8,949	8,366	8,513	8,737	8,663
3-й кв.	10,354	8,453	8,896	8,316	8,457	8,717	8,608
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	10,454	8,527	8,980	8,395	8,542	8,767	8,692
ноябрь	10,490	8,556	9,010	8,424	8,571	8,797	8,722
декабрь	10,526	8,585	9,041	8,452	8,600	8,826	8,752

Волго-Вятский район							
Дата введения сметных цен, период	Ярославская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
	01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,273	1,174	1,181	1,136	1,247	1,096	1,138
2001 г.	1,656	1,413	1,425	1,370	1,538	1,258	1,370
2002 г.	1,952	1,723	1,682	1,593	1,707	1,572	1,686
2003 г.	2,303	2,054	2,004	1,889	1,943	1,908	2,011
2004 г.	2,636	2,412	2,360	2,210	2,234	2,240	2,330
2005 г.	2,987	2,871	2,770	2,608	2,629	2,652	2,769
2006 г.	3,600	3,587	3,425	3,233	3,235	3,280	3,451
2007 г.	4,117	4,364	3,989	3,806	3,795	3,654	4,099
2008 г.	4,851	5,082	4,685	4,530	4,523	4,597	4,898
2009 г.	5,180	5,490	5,140	4,833	5,023	4,931	5,286
2010 г.	5,669	6,124	5,237	5,005	5,017	5,081	5,950
2011 г.	5,491	6,307	5,088	5,230	5,018	5,236	6,386
2012 г.	6,036	7,654	6,055	6,773	5,860	6,171	7,641
2013 г.	7,031	8,623	6,973	8,397	6,915	7,514	8,871
2014 г.	7,460	9,105	7,418	8,740	7,187	7,734	9,565
2015 г.	7,694	9,261	7,949	8,547	7,563	7,734	9,485
1-й кв.	7,574	9,261	7,598	8,818	7,238	7,657	9,672
2-й кв.	7,649	9,292	7,850	8,578	7,493	7,761	9,425
3-й кв.	7,725	9,179	8,104	8,384	7,723	7,757	9,364
4-й кв.	7,829	9,314	8,246	8,408	7,798	7,760	9,480
2016 г.							
1-й кв.	7,855	9,349	8,279	8,441	7,778	7,739	9,537
2-й кв.	7,932	9,444	8,367	8,507	7,842	7,810	9,650
июль	8,058	9,555	8,464	8,606	7,984	7,900	9,766
август	8,127	9,622	8,518	8,659	8,055	7,959	9,854
сентябрь	8,154	9,640	8,566	8,671	8,082	7,982	9,907
3-й кв.	8,113	9,606	8,516	8,645	8,040	7,947	9,843
4-й кв.							
2016 г. ПРОГНОЗ							
октябрь	8,182	9,673	8,595	8,700	8,109	8,009	9,941
ноябрь	8,210	9,706	8,624	8,730	8,137	8,036	9,975
декабрь	8,238	9,739	8,653	8,759	8,165	8,064	10,009



### 5. УКРУПНЕННЫЕ СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ВИДАМ РАБОТ

для условий строительства  
в Московской области в сентябре 2016 г.

При выполнении расчетов накладные расходы и сметная прибыль для уровня сметных цен 1984 г. учтены на основе действовавших в этом периоде сметных нормативов, а для текущего уровня - на основании письма Минрегиона РФ от 21.02.2011г. №3757-КК/08 "О порядке применения понижающих коэффициентов к нормативам накладных расходов и сметной прибыли в строительстве" с разъяснениями к нему по письму Минрегиона РФ от 17.03.2011 г. №6056-ИП/08

5

Усредненное значение индекса цен по отношению к сметным ценам 1984 г. по стоимости эксплуатации машин принято в размере 330,14. Средний уровень оплаты труда работников, занятых в строительстве принят в размере 1695,14 руб. на 1 чел.-день нормативных затрат труда.

Показатели даны без учета НДС.

Укрупненные стоимостные показатели по видам работ

Наименование работ, единица измерения	Стоимость в уровне сметных норм и цен на		Прямые затраты в текущем уровне цен руб.				Всего с накладными расходами и плановыми накоплениями руб.	Индекс по сравнению	
			Зарплата рабочих строителей	Материалы	Эксплуатация машин	Всего		со сметн. ценами янв. 84	с факт. ценами дек. 99
	янв. 84	дек. 99					в т.ч зарплата машинистов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

5.1. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО ВОЗВЕДЕНИЮ ЗДАНИЙ И ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ									
ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ									
Разработка грунта экскаватором с ковшом вместимостью 0.5м3 1000 м3	111	2159	940	0	27870	28810	37078	334,038	17,174
Разработка грунта бульдозером 1000 м3	44	892	0	0	11810	11810	15456	351,272	17,327
Обратная засыпка грунта бульдозером 1000 м3	31	625	0	0	8280	8280	10848	349,947	17,357
Разработка грунта вручную 100 м3	98	2637	15650	0	0	15650	39584	403,922	15,011
Обратная засыпка грунта вручную 100 м3	60	1615	9590	0	0	9590	24265	404,416	15,025
Уплотнение грунта пневматическими трамбовками 100 м3	10	248	1220	0	730	1950	3812	381,209	15,371
Транспорт грунта на расстояние 2км 100 т	28	432	0	0	7460	7460	7460	266,429	17,269
Ремонт и содержание дорог при транспорте грунта самосвалами от забоя до отвала 1000 м3	7	129	0	150	1330	1480	2132	304,524	16,525
Крепление стенок инвентарными щитами крепления 100 м2	65	1442	4360	2930	1050	8340	15481	238,172	10,736
Устройство подстилающих слоев оснований из песка м3	13	90	80	650	100	840	1025	78,820	11,385

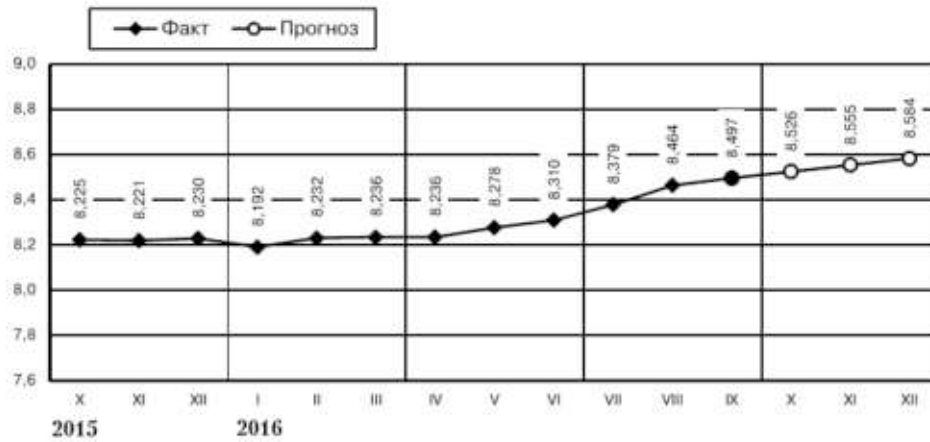
2.6. ПРОГНОЗ

Прогноз индексов цен до декабря 2016 г. на строительно-монтажные работы в среднем по России (без учета НДС)

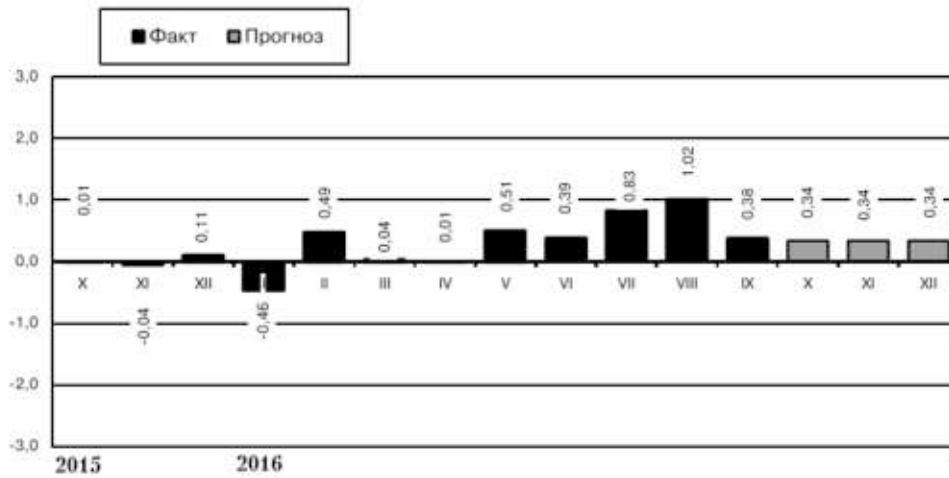
2

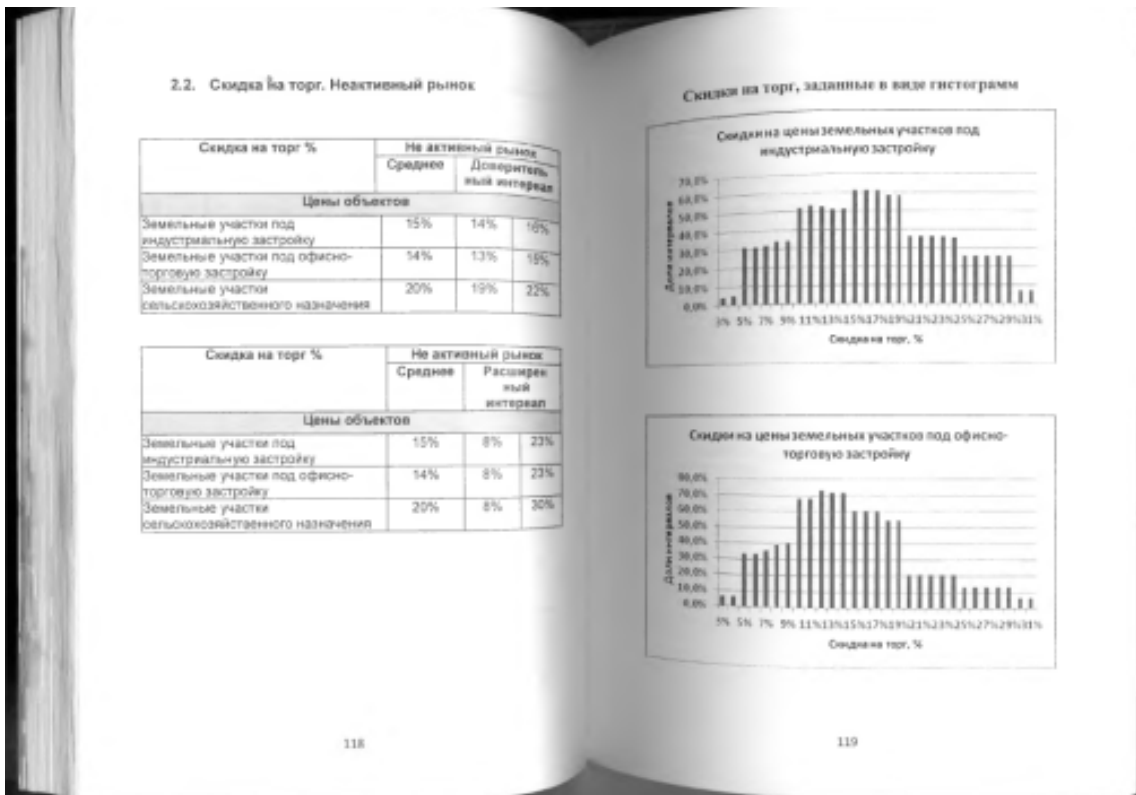
Строительно-монтажные работы

а) по сравнению с фактическими ценами на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

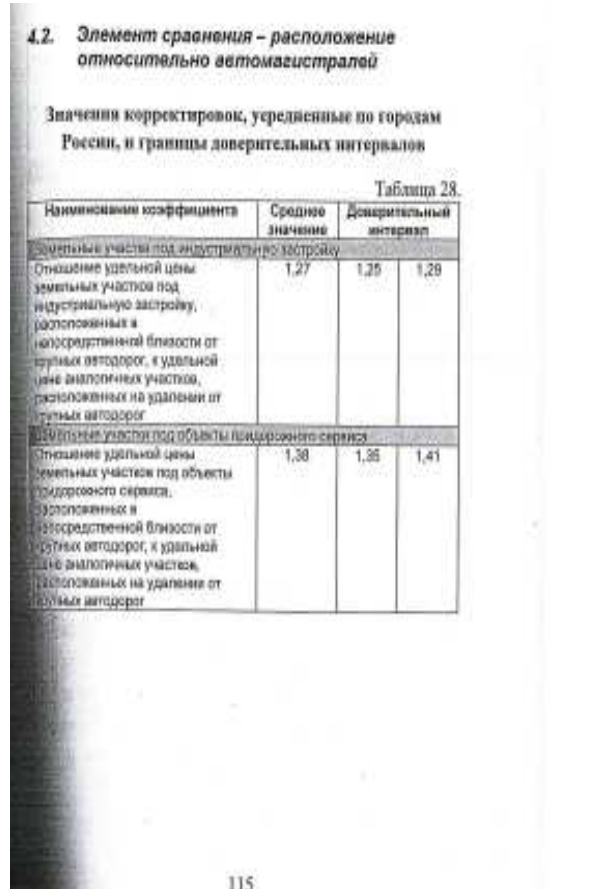
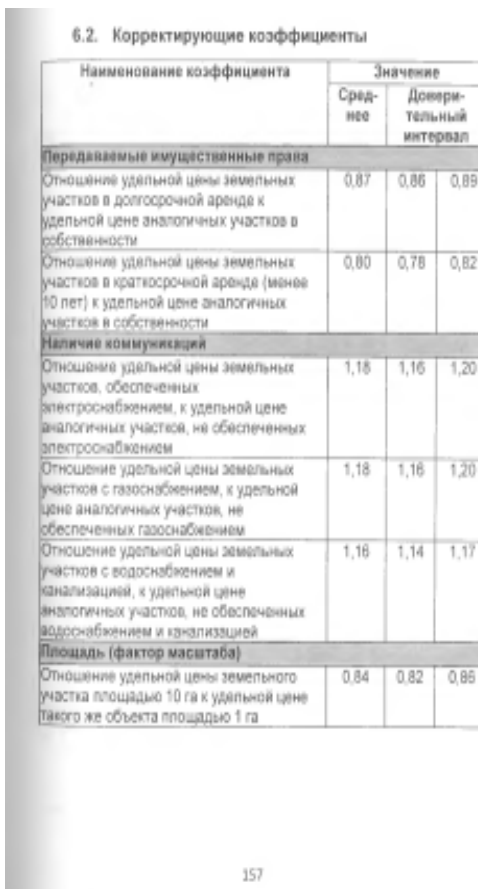


ПРОГНОЗ МЕСЯЧНЫХ ТЕМПОВ ПРИРОСТА ЦЕН на строительно-монтажные работы до декабря 2016 г., %/месяц





Л.А. Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014



Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014

Матрица коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,00	1,22	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,08	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,98	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		аналог			
Площадь, га		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,83	1,00	1,10	1,18
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,08
	≥100	0,78	0,84	0,98	1,00

Таблица 55

Земельные участки под ИЖС		аналог			
Площадь, га		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,05	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,95	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,08	1,18	1,28	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки под объекты резервации		аналог			
Площадь, га		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,08	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,09	1,18	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,15	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

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 неучитываемых 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

Таблица 1

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
Кварталы	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

Неактивный рынок

Таблица

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход	
	Среднее	Доверительный интервал
Высокотехнологичные производственно-складские объекты	18,0	17 - 19
Низкотехнологичные производственно-складские объекты	17,5	16 - 19
Помещения в бизнес-центрах	17,0	16 - 18
Универсальные низкотехнологичные офисно-торговые объекты	17,5	16 - 18
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19 - 22
Кварталы	11,0	10 - 12
Жилые дома и коттеджи	14,5	13 - 15
Индустриальные комплексы (Базы, склады и др.)	20,0	18 - 22
Земельные участки под индустриальную застройку	19,5	18 - 21
Земельные участки под офисно-торговую застройку	20,0	18 - 22
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22,0	20 - 24
Земельные участки под ИЖС	20,0	18 - 22
Земельные участки под ИЖС	17,5	16 - 19
Земельные участки под объекты резервации	22,0	20 - 24

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



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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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


**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.

МП (подпись)

62-МД 887147



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

Дата выдачи: "29" сентября 2014 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность


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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ**  
**ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.  (подпись)

62-МД 887146 

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" августа 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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


**РЯЗАНСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.

  
М.Д. [подпись]

62-МД 886991



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "27" августа 2014 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность


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

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


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

**РЯЗАНСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Клишина Н.В.

  
(подпись)

62-МД 886992



**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** КВ.1

№26 февраля 2016 г. № 6200/01/16-52231

1 Кадастровый номер: 62-02-0020725-241	2 Лист № 1	3	Всего листов: 7
4 Номер кадастрового квартала: 62-02-0020725			
5 Пределные номера: 62-02-0000000-34			
6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.11.2010		
8 Кадастровое номера объектов капитального строительства: —			
9 Адрес (описание местоположения): обл. Рязанская; р-н Захаревский; village д Воронки			
10 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
11 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства			
12 Площадь: 307000/14848 кв. м			
13 Кадастровая стоимость: 1419013.40 руб.			
14 Система координат: СК кадастрового округа			
15 Сведения о правах:			
Практическая	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестор"	Общая долевая собственность, № 62-62-02/005/2014-285 от 29.09.2014	—	—
16 Адрес для связи с правообладателем Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.			
17 Особые отметки: —			
18 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учетные			
18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —			
18.2 Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка: —			
19 Сведения о кадастровых инженерах: —			

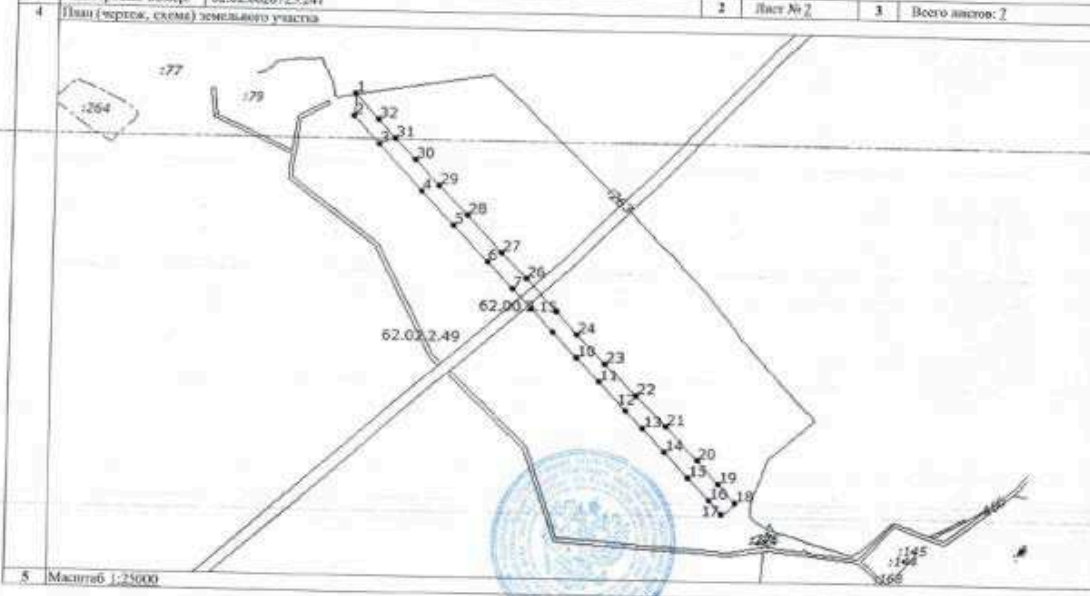
Выданы инженер территориального отдела №2 <small>(полное наименование должности)</small>	(подпись)	Е. В. Павлов <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	-----------	--




**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** КВ.2

№26 февраля 2016 г. № 6200/01/16-52231

1 Кадастровый номер: 62-02-0020725-241	2 Лист № 2	3	Всего листов: 7
4 План (чертеж, схема) земельного участка			



5 Масштаб 1:25000	(подпись)	Е. В. Павлов <small>(инициалы, фамилия)</small>
-------------------	-----------	--





КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.3

№ 26 февраля 2016 г. № 6200/201/16-52231

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях				
1	2	3	Характеристика части		
1	—	вось	4 Доверительное управление Открытое акционерное общество "Удальцовая Компания "Еврофинансы" доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ижасер"		

Выданы номер территориального отдела №6  
(полное наименование должности)

И. В. Павлов  
(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КВ.5

№ 26 февраля 2016 г. № 6200/201/16-52231

1	Кадастровый номер: 62:02:0020725:241	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7		
4	Описание местоположения границ земельного участка						
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	181° 43'	126.63	—	—	—
2	2	3	136° 10'	218.92	—	62:02:0020725:276	Адрес отсутствует
3	3	4	136° 10'	364.66	—	—	—
4	4	3	136° 10'	265.81	—	62:02:0020725:173, 62:02:0020725:277	Адрес отсутствует
5	5	6	136° 10'	287.76	—	—	—
6	6	7	136° 10'	212.47	—	62:02:0020725:273	Адрес отсутствует
7	7	8	136° 10'	154.98	—	—	—
8	8	9	136° 10'	182.67	—	62:02:0020725:273	Адрес отсутствует
9	9	10	136° 10'	201.01	—	—	—
10	10	11	136° 10'	193.95	—	—	—
11	11	12	136° 10'	223.79	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
12	12	13	136° 10'	142.01	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
13	13	14	136° 10'	181.04	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
14	14	15	136° 10'	198.31	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
15	15	16	136° 10'	178.83	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
16	16	17	136° 10'	108	—	62:02:0020725:272	Адрес отсутствует
17	17	18	49° 25'	103.81	—	62:02:0020725:283	Адрес отсутствует
18	18	19	315° 56'	143.55	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
19	19	20	315° 56'	183.82	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
20	20	21	315° 56'	264.31	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
21	21	22	315° 56'	244.71	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
22	22	23	315° 56'	253.06	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
23	23	24	315° 56'	237.46	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
24	24	25	315° 56'	176.84	—	62:02:0020725:271	Адрес отсутствует
25	25	26	315° 56'	259.98	—	—	—

Выданы номер территориального отдела №6  
(полное наименование должности)

Е. В. Вязова  
(подпись, фамилия)



**КВ.5**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№26\* февраля 2016 г. № 6200/301/16-52231

1 Кадастровый номер: 62-02-0020725-241					2 Лист № 5	3 Всего листов: 7	
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
26	26	27	315° 56'	203.61	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
27	27	28	315° 56'	291.21	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
28	28	29	315° 56'	236.33	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
29	29	30	315° 56'	200.24	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
30	30	31	315° 56'	169.12	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
31	31	32	315° 56'	143.24	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует
32	32	1	315° 56'	201.34	—	62-02-0020725-271	Адрес отсутствует

Ведущий инженер территориального отдела №2 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Васильев (инициалы, фамилия)
---	-----------	---------------------------------------



**Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КВ.1**

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

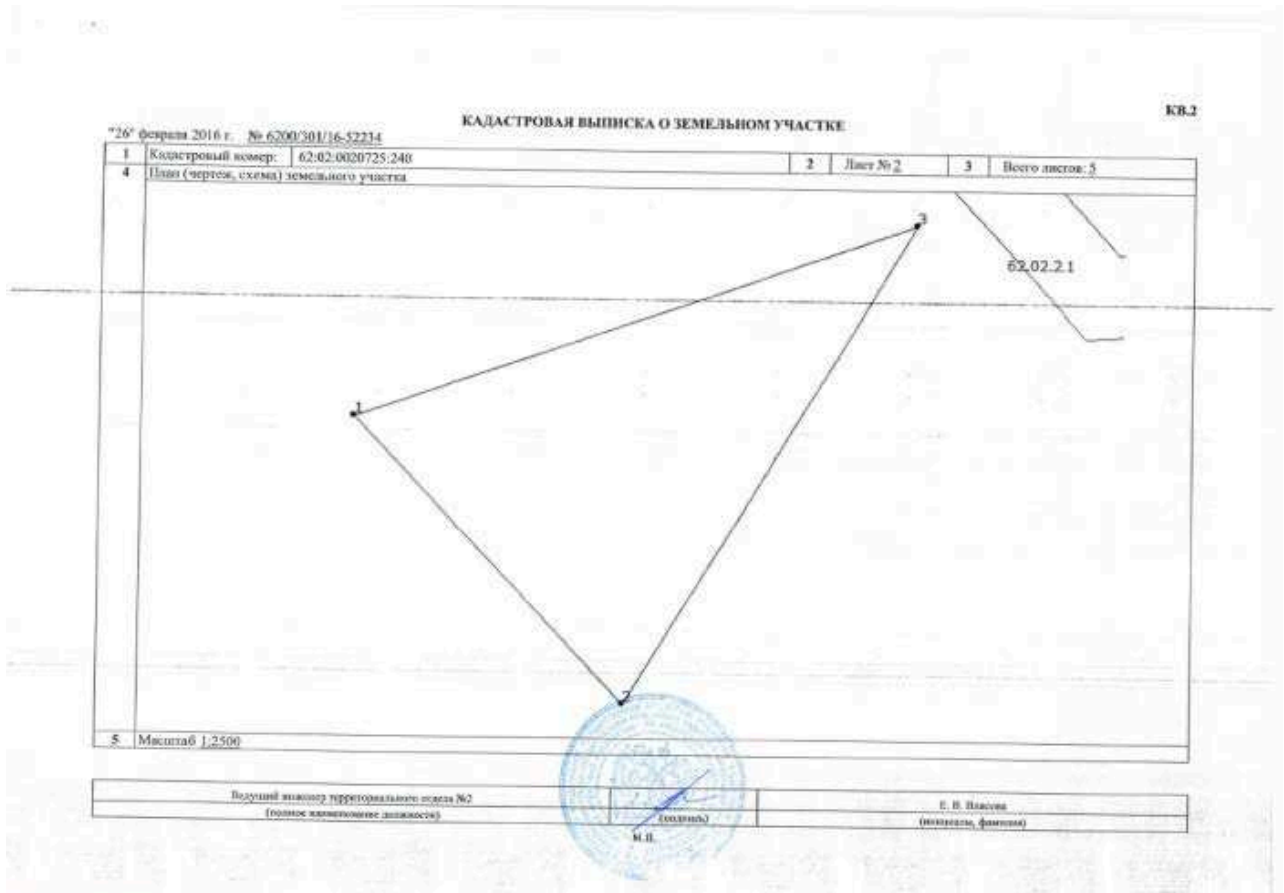
№26\* февраля 2016 г. № 6200/301/16-52234

1 Кадастровый номер: 62-02-0020725-240		2 Лист № 1	3 Всего листов: 5
4 Номер кадастрового квартала: 62-02-0020725			
5 Площадь земельного участка: 62-02-0000000-34		6 Дата внесения номера в государственную кадастровую реестровую систему: 13.11.2010	
8 Кадастровые номера объектов капитального строительства: —			
9 Адрес (топонимное местоположение): Рязанская обл., р-н Захаровский, vicinity д. Воронца			
10 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
11 Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства			
12 Площадь: 35000 +/- 1637 кв. м			
13 Кадастровая стоимость: 161777 руб.			
14 Система координат: СК кадастрового округа			
15 Сведения о правах:			
Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ
Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иносерв"	Общая долевая собственность, № 62-02-005/2014-284 от 29.09.2014	—	—
16 Особые отметки: —			
17 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус: учтенные			
18 Дополнительные сведения:			
18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —			
18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —			
19 Сведения о кадастровых инженерах: —			

Ведущий инженер территориального отдела №2 (полное наименование должности)	(подпись)	Е. В. Васильев (инициалы, фамилия)
---	-----------	---------------------------------------





КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

\*26\* февраля 2016 г. № 62/02/002/2016-52234

1	Кадастровый номер:		62:02:0020725:240		2	Лист №4	3	Всего листов: 5
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	2	136° 26'	225.61	—	—	—
	2	2	3	31° 23'	321.30	—	—	—
	3	3	1	251° 1'	341.28	—	—	—

Выдана по запросу территориального отдела №2 (полное наименование должности)  Е. В. Павлова (подпись, фамилия) М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

\*26\* февраля 2016 г. № 62/02/002/2016-52234

1	Кадастровый номер:		62:02:0020725:240		2	Лист №5	3	Всего листов: 5
4	Описание поворотных точек границы земельного участка							
	Номер точки	Координаты		Способы закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	1	X	Y	4	5			
	1	412445.56	1293312.07	—	2.50			
	2	412382.68	1293667.55	—	2.50			
	3	412556.38	1293834.86	—	2.50			

Выдана по запросу территориального отдела №2 (полное наименование должности)  Е. В. Павлова (подпись, фамилия) М.П.



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки и картографии" по Рязанской области

(далее именованное: орган государственной власти)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"08" апреля 2014 г. № 62/00/301/14-73149

КПД

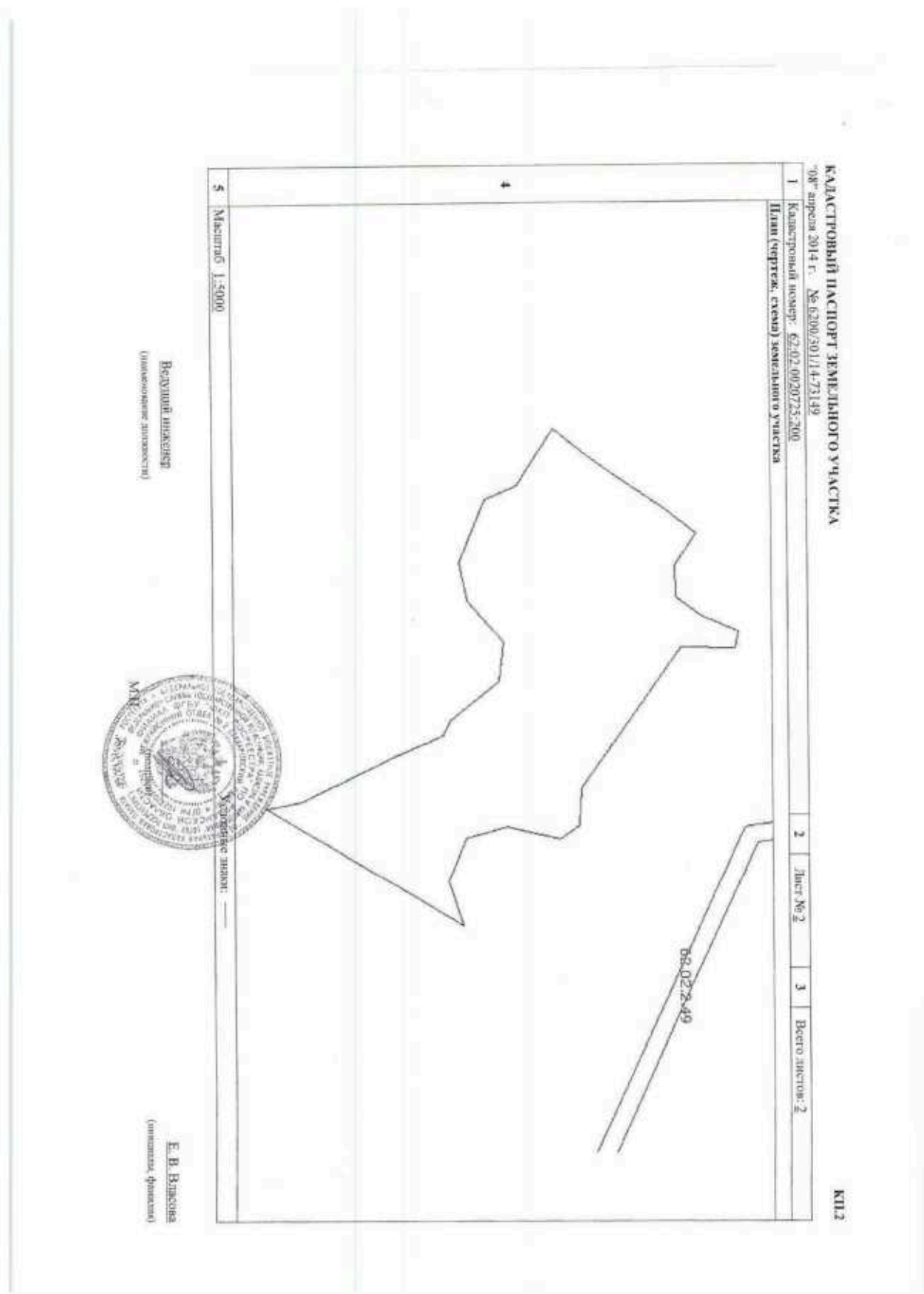
1	Кадастровый номер: 62-02-0020725-200	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 62-02-0020725				
5	<b>Общие сведения</b>				
5	Предельные номера: 62-02-0090000-14	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.11.2008		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир деревня. Участок находится примерно в 4,5 м от ориентира по направлению на запад-юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, Р-н Экабринский, д. Воронья				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства				
11	Площадь: 114000/±11,40 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 526930,8				
13	<b>Сведения о правах:</b>				
13	Правообладатель: Стропов Александр Александрович	Наличие права	Особые отметки	Документ	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о прилегающих объектах: —				
16	<b>Дополнительные сведения для регистрации при наделении земельным участком</b>				
16.1	Номера образованных участков: —				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участка, подлежавших выделу с кадастрового участка: —				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

Подпись инспектора  
(инициалы, фамилия)



Е. В. Николаев  
(инициалы, фамилия)

*Сделка № 62/00/301/14-73149*  
*5/13*



*514 Брошюва № 11-11  
Д. Земсков*

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"08" апреля 2014 г. № 62:02/0301/14-73119

КП.1

1	2	3	4
Кадастровый номер:	Лист № 1	Всего листов:	2
62:02:0020725:206			
4	Номер кадастрового квартала: 62:02:0020725		
<b>Общие сведения</b>			
5	Предшущие номера: 62:02:0000000:34		
6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости: 15.06.2009		
7			
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: деревья. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Рязанская, р-н Захаровский, д. Воронка		
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения		
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства		
11	Площадь: 95000 +/- 9,80 кв. м		
12	Кадастровая стоимость (руб.): 439109		
Сведения о правах:			
13	Правообладатель Стропов Александр Александрович	Вид права Собственность	Особые отметки Документ
14	Особые отметки:		
15	Сведения о природных объектах: —		
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			
16.1	Номера образованных участков: 62:02:0020725:206		
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 62:02:0000000:34		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		



Выданный инженер  
(полное наименование должности)

Е. В. Власова  
(полное наименование, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№08\* апреля 2014 г. №: 62:00:301:14-73119

1 Кадастровый номер: 62:02:00920725-206

План (чертеж, схема) земельного участка

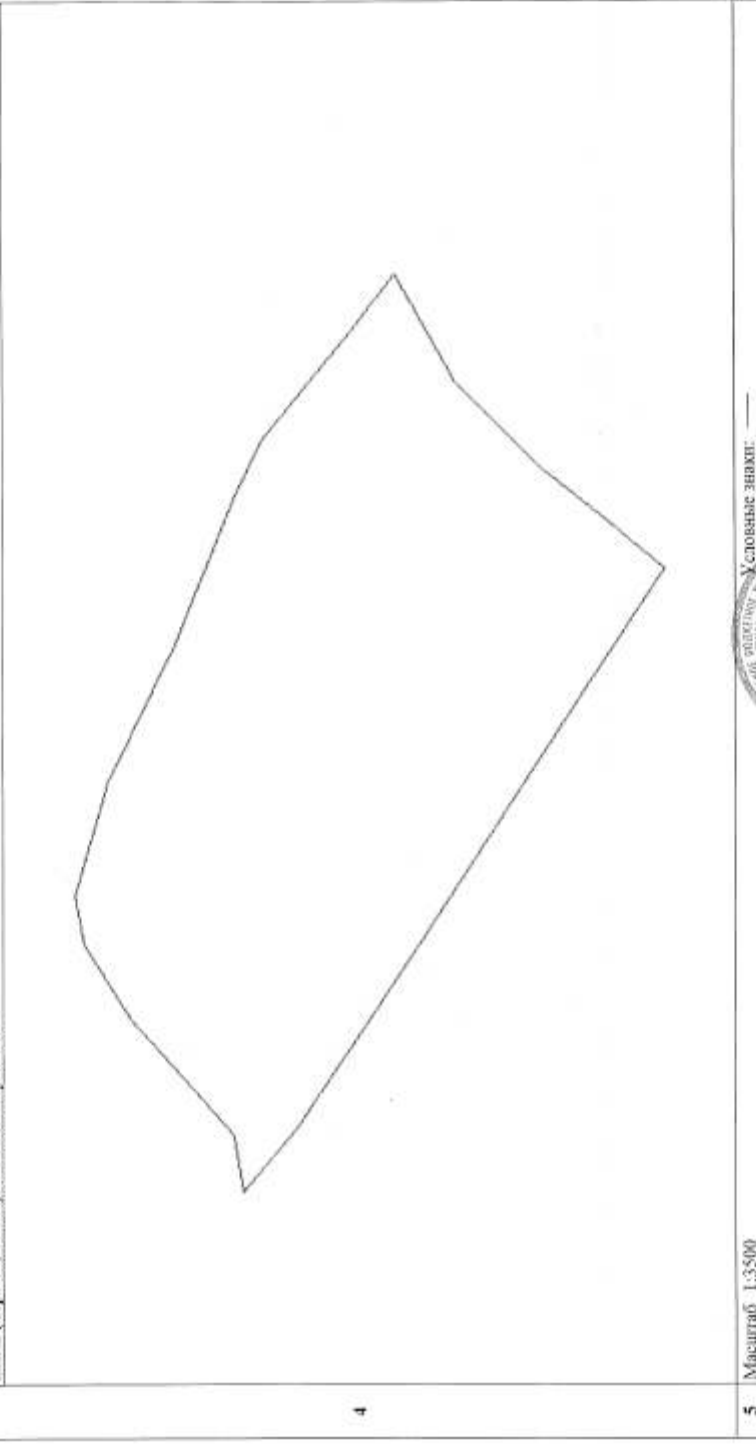
Всего листов: 2

2 Лист № 2

3

4

5 Масштаб 1:3500



Условные знаки: —



Ведущий инженер  
(наименование должности)

Е. В. Елсова  
(имя, фамилия)

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/ч от 10.02.2017

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 81  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 81 от 10 февраля 2017 года предоставляем:

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

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов



Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/н от 10.02.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 81 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 114 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 45 м по направлению на юго-запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: <b>62:02:0020725:200.</b>	2 450 000,00
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 95 000 кв. м, по адресу: Рязанская область, Захаровский район, участок находится примерно в 40 м по направлению на запад от ориентира деревня, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: д. Воронка. Кадастровый (или условный) номер: <b>62:02:0020725:206.</b>	2 070 000,00
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: <b>62:02:0020725:241</b>	859 600,00
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: <b>62:02:0020725:240</b>	98 000,00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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

		ООО «Абсолют Страхование» 125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341 Тел: 8 (495) 707-7070 E-mail: info@absolut.ru	
<b>ПОЛИС № 022-073-000384/16</b> <b>страхования ответственности оценщика</b>			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.		
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей		
ФРАНШИЗА:	Не установлена		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявления на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.		
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления Коммерческих продаж на основании Доверенности №39/16 от 18.08.2016г.  М.П. «05» октября 2016г.	Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  «05» октября 2016г.		









Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОс»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205  
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,  
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка № 592  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Гладкая Елена Юрьевна** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков «29» октября 2007 г. за регистрационным № 941.

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева









Страховая и перестраховочная компания «Абсолют Страхование»  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Т.Б. Промышленная зона, д. 11, стр. 107, к. 04  
 125080, г. Москва, Россия  
 www.abss.ru  
 8 (495) 774-7722  
 8 (495) 774-7723

**ПОЛИС № 022-073-000385/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Фомин Василий Георгиевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
**ООО "Абсолют Страхование"**  
 Начальник Управления Коммерческих продаж  
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

М.П.  
 «05» октября 2016г.

Страхователь:  
**Фомин Василий Георгиевич**

«05» октября 2016г.







Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

(НП «СМАОС»)

119180 г. Москва, ул. Б. Якиманка, д. 31, оф. 205  
тел.: (495) 238-9036, (495) 238-9047,  
e-mail: smaos@smao.ru, www.smao.ru

Выписка <sup>№ 577</sup>  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 07.12.2007 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Генерального директора ООО «Ваш юрисконсульт» Гладкой Е.Ю.** о том, что **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

Генеральный директор НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Татьяне Сергеевне Борщевской (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. (даты) повышил(а) свою квалификацию в (на) Высшейшей государственной школе высшего профессионального образования им. П.Ф. Лаврова и Т.А. Мухомовой по программе "Специальная подготовка" (наименование образовательного учреждения, наименование программы)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения след(а) зачета и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Общественные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Нововки компетенции</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование организации)

выполнил(а) итоговую работу по курсу нет (наименование работы)

Исполнитель: Мухомов (подпись) 10/10/2012 (дата)

Генеральный директор

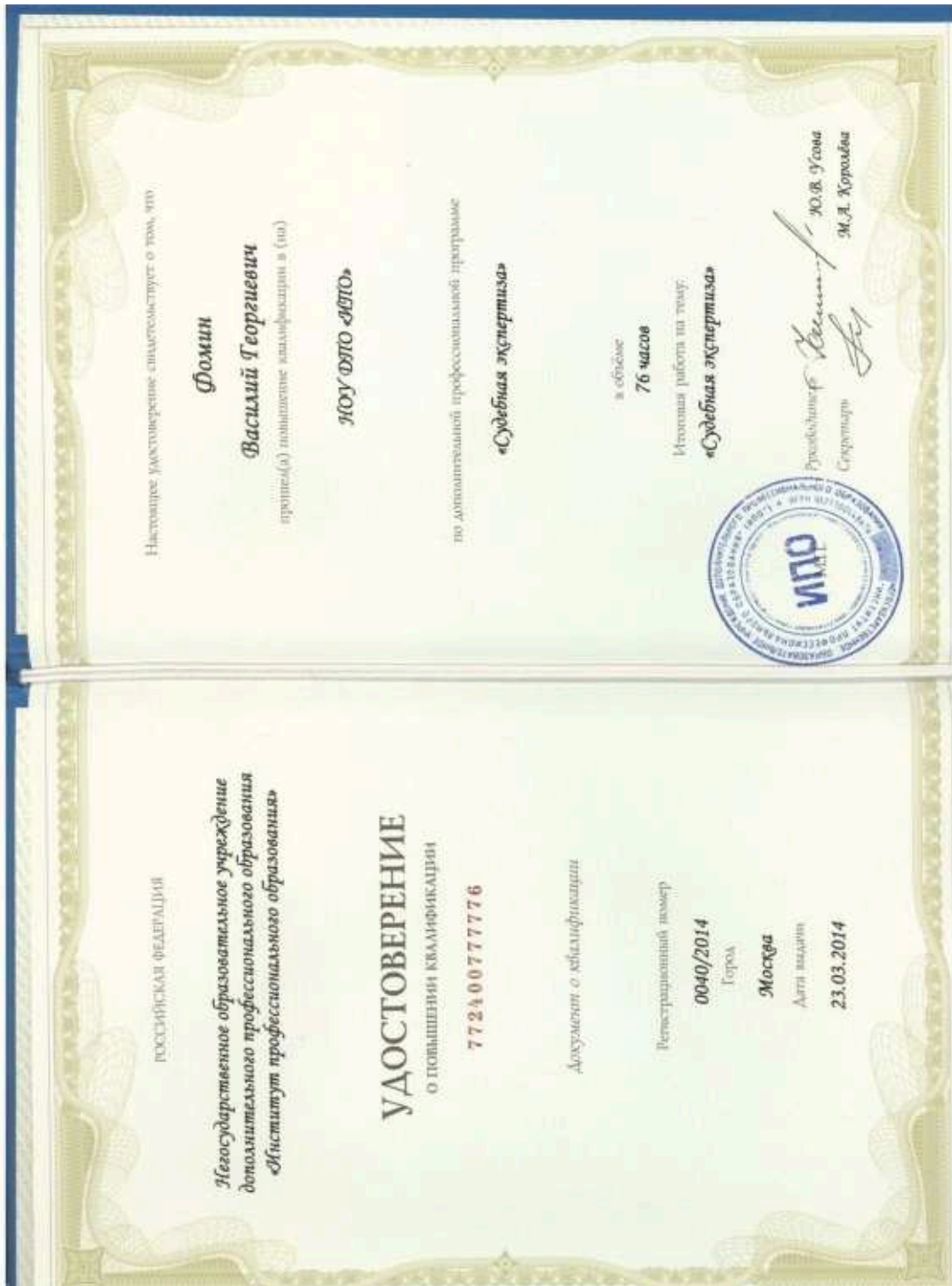
Форм. 014 - Форма 2011

---

Свидетельство является государственном документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 5571







Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»  
 (ООО «Абсолют Страхование»)  
 1-й Магистральный тупик,  
 дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru МФН 7728178835 КГП 774401001

## ПОЛИС № 022-073-000300/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и 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, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000300/16 от 01.09.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2016 г. по «10» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушение договора на проведение оценки действительными (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 оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действительными (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 оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.09.2016г.</li> </ol>

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Начальник Управления Комплексных продаж  
 на основании Доверенности № 291/16 от 18.08.2016г.

М.М. Мурадова (М.)  
 «01» сентября 2016г.

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

«Ваш юрисконсульт»  
 «01» сентября 2016г. (Гладкая Е.Ю.)