

Общество с ограниченной ответственностью "Сентрал Групп"

Договор ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 901840,
срок страхования с «21» мая 2015 г. по «20» мая 2016 г.



“Утверждаю”
Генеральный директор
ООО «Сентрал Групп»
В.Г. Стоянова

ОТЧЕТ № 121/10/15-З/П

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЛИНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» ЛУ, ЗИИФ рейтинг «Оффшор-Капитальные вложения»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сентрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 02 октября 2015 г.

Дата составления отчета: 02 октября 2015 г.

Москва 2015 г.

ООО «Сентрал Групп»

Место нахождения: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9,
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrallgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК БИН ФИНАМ
Групп» Д.У. ЗПИФ рентный
«Финам - Капитальные
вложения»
Ашихминой И.А.

Относительно: оценки рыночной стоимости земельных участков, расположенных в Липецкой области

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 566 от 23 сентября 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **2654,88 га.**, расположенных в Елецком р-не, Липецкой области.

Понятие «рыночная стоимость»¹, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

¹ Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.07.2007 года «Цель оценки и виды стоимости».

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 121/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

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.

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

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным для определения незастроенного земельного участка. Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости Объекта оценки и использовать только сравнительный подход. Краткое обоснование данного решения приводится в п.15 настоящего Отчета.

Таким образом, расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода.

На основании проведенного исследования и анализа мы пришли к выводу, что:

Рыночная стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 2654,88 га., расположенных в Елецком р-не, Липецкой области, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:

70 354 320 рубля

(Семьдесят миллионов триста пятьдесят четыре тысячи триста двадцать)

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, га	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	48:07:000 00 00:0222	2050,88	Липецкая обл., Елецкий р-он, на территории ЗАО "Галицкое"	54 348 320,00
2	48:07:150 03 01:48	604	Липецкая обл., Елецкий р-он; сельское поселение Колосовский сельсовет, на территории бывшего ЗАО "Галицкое" в районе д.Суворовка	16 006 000,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

02 октября 2015 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	5
2.	<i>Задание на оценку.</i>	6
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	8
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	9
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	10
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	11
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	12
11.	<i>Описание объекта оценки.</i>	16
11.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	16
11.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	17
11.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	17
	<i>Общие сведения</i>	17
	<i>Описание Елецкого района.</i>	21
12.	<i>Анализ рынка.</i>	31
12.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	31
12.1.1.	<i>Обзор текущей ситуации в экономике РФ</i>	31
12.2.	<i>Анализ основных экономических факторов.</i>	32
12.3.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i> 35	
	<i>Растениеводство.</i>	35
12.4.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	37
13.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	39
14.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	40
14.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	40
14.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	40
14.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	40
14.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	46
15.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	48
16.	<i>Список используемой литературы.</i>	49
17.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	50
18.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	50

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Липецкая область, Елецкий р-н
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев..
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 566 от 23 сентября 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	02 октября 2015 года
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Дата составления отчета	02 октября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ²
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 121/10/15-3/П

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)</p>
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	70 354 320
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.		70 354 320 руб. (Семьдесят миллионов триста пятьдесят четыре тысячи триста двадцать)

² Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 566 от 23 сентября 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Липецкая область, Елецкий р-н
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Незастроенные земельный участки,. (более подробная информация приведена в п.11 «Описание объекта оценки» настоящего отчета)
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Елецком районе Липецкой области, общей площадью 2654,88 га.
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	02 октября 2015 года ³
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Применяемые стандарты оценки ³	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)</p>
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, приведены в разделе 6 настоящего Отчета
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 121/10/15-3/П
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Груп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁴

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

⁴ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.».

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

3. Заявление оценщика.

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствует Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010) и Кодексом этики оценщика.
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик

Победоносцев А.Г.

02 октября 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Местонахождение	125047, г. Москва, ул.1-я Тверская-Ямская, дом 27, стр.5
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ОАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 3010181020000000205 БИК 044525205
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Победоносцев Антон Георгиевич
	Местонахождение оценщика	119435, г. Москва, Большой Савинский пер., д.12, стр.9, к.222
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 4585 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Международной академии оценки и консалтинга ПП № 609224 от 17 апреля 2008 года по специализации «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 0047001 901844. Срок страхования с «01» июля 2015 г. по «30» июня 2016 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 07.07.2004 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор от 14 апреля 2008 г. с Победоносцевым А.Г.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ОАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 3010181020000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	3 (три) оценщика
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки
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
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая величина стоимости объекта оценки	величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права. Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Официальный портал администрации Липецкой области http://admlip.ru
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	http://www.zemer.ru/ https://www.avito.ru/ http://garantplus48.ru/
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г

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

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении №3 к настоящему Отчету).

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права: 48 АВ №910487 от 19.11.2010г. 48 АВ №910488 от 19.11.2010г.
--------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их

применения

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

11. Описание объекта оценки.

11.1. Правообладатель объекта оценки.

Объект принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения».

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, га	Местоположение участка	Свидетельство о государственной регистрации права
1	48:07:0000000:0222	2050,88	Липецкая обл., Елецкий р-он, на территории ЗАО "Талицкое"	48 АВ №910487 от 19.11.2010г.
2	48:07:1500301:48	604	Липецкая обл., Елецкий р-он; сельское поселение Колосовский сельсовет, на территории бывшего ЗАО "Талицкое" в районе д. Суворовка	48 АВ №910488 от 19.11.2010г.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права (Приложение №3 Документы Заказчика)

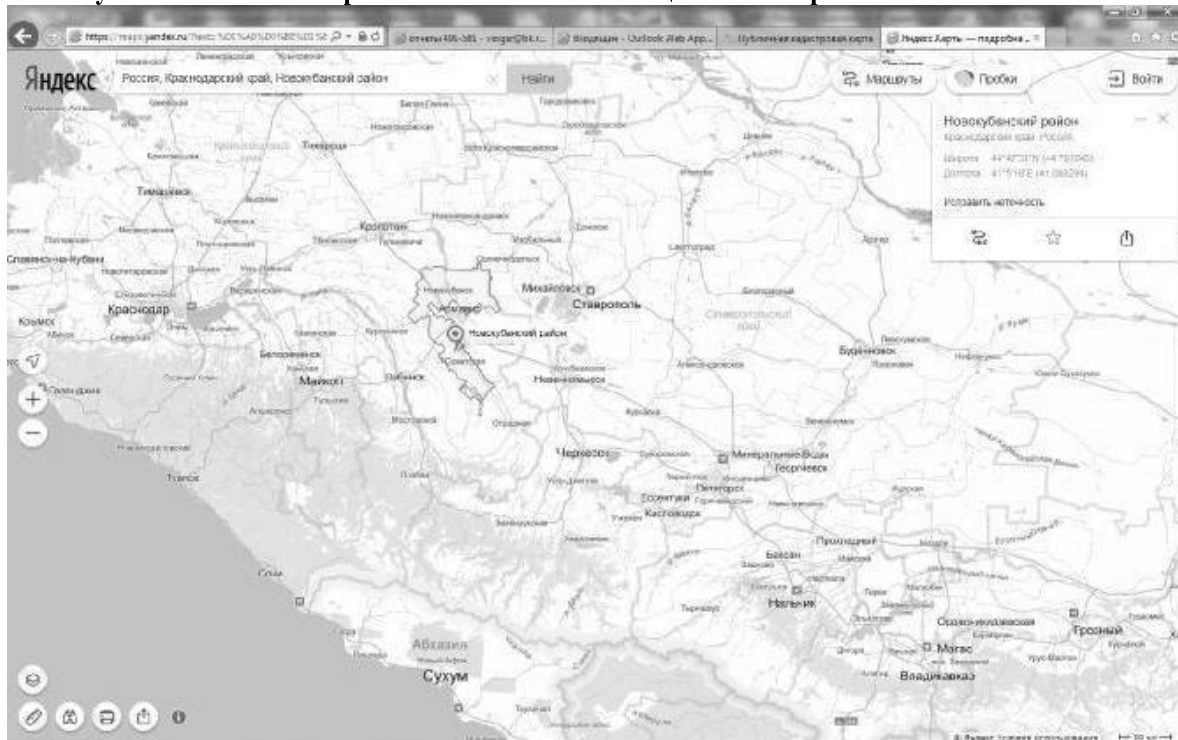
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки располагаются в Елецком районе Липецкой области.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



Сведения о границах объектов на публичной кадастровой карте отсутствуют.

11.3. Описание района расположения Объекта оценки

Общие сведения

Липецкая область образована 6 января 1954 года.

Географическое положение

Область расположена в центральной части европейской территории России на пересечении важнейших транспортных магистралей страны, в 500 км на юг от Москвы. Липецкая область граничит с Воронежской, Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской областями.

Территория области - 24,0 тыс. км². Протяженность области: с севера на юг - 200 км, с запада на восток - 150 км. Общая протяженность границ - 900 км.

Климат умеренно - континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом.

Население – 1158,3 тысяч человек на 1 января 2015 г.

В соответствии с действующим законодательством в сфере местного самоуправления Липецкой области образованы 314 муниципальных образований - 2 городских округа и 18 муниципальных районов, 6 городских и 288 сельских поселений.

Липецк - административный, промышленный, культурный и курортный центр области.

Елец - старинный город с героической историей, богатыми духовными и культурными традициями. Имеет развитую промышленность.

Грязи - перекресток крупных железнодорожных магистралей с севера на юг и с запада на восток, обеспечивающих доступ к рынкам центральных и отдаленных регионов России и стран СНГ.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Задонск - один из монастырских центров Черноземья, неразрывно связанный с именем святителя Тихона Задонского.

Земельные и минерально-сырьевые ресурсы

Преобладающие типы почв - черноземы.

Полезные ископаемые области представлены 300 месторождениями: известняки, доломиты, песок, глины, цементное сырье. По запасам карбонатного сырья область занимает первое место в РФ. Значительны залежи торфа. Большой известностью в стране пользуются Липецкие минеральные источники и лечебные грязи, обнаруженные в 1871 году.

Промышленность

Липецкая область является промышленно развитым регионом.

В промышленности формируется 37,4% валового регионального продукта, занято 26,7% от общей численности занятых в экономике области.

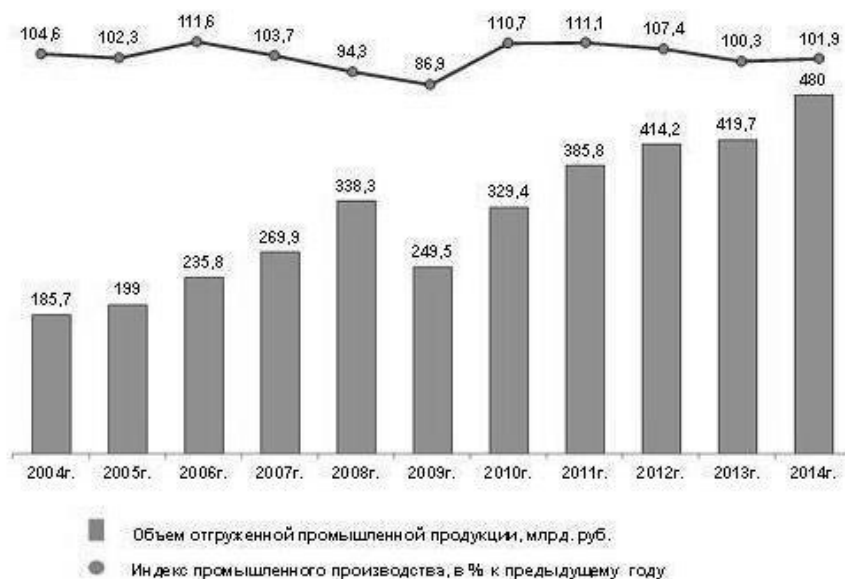
Промышленный комплекс носит многоотраслевой характер. Основную долю в промышленном производстве занимают металлургия, пищевая промышленность, машиностроение. В последние годы опережающими темпами развиваются производство резиновых и пластмассовых изделий, химическое, производство электрооборудования.

В области производится 23,5% общероссийского производства чугуна, 18,3% - готового проката черных металлов, 17,8% - стали, 31% - холодильников и морозильников, 28% - стиральных машин, 28% - бетоносмесителей, 26% - почвообрабатывающих машин, 72% - плодоовощных консервов детских, 13% - сахара, 12% - крахмала, продуктов детского питания на злаковой основе, более 7% - минеральной воды.

Производственную деятельность осуществляют крупнейшие мировые производители: ЗАО «ИНДЕЗИТ ИНТЕРНЭШНЛ», ООО «Бекарт Липецк», ООО «ЙОКОХАМА Р.П.З.», ООО «ПК РАЦИОНАЛ», ООО «ЛАНКСЕСС Липецк», ООО «РОПА Русь» и др.

В 2014 году сохранилась положительная динамика промышленного производства. Индекс промышленного производства составил 101,9%, в том числе в обрабатывающих производствах - 102%. Отгружено промышленной продукции на сумму 480 млрд. рублей.

Индекс промышленного производства, %
(по данным Липецкстата)



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Объем отгруженных товаров обрабатывающих производств на душу населения почти вдвое превышает среднероссийский уровень и составляет 385 тыс. рублей на человека. По объему производства продукции обрабатывающих отраслей на душу населения область занимает 2 место в ЦФО и 3 место - в Российской Федерации.

Продолжается развитие индустриальных парков. В 2014 году в реестр индустриальных парков Липецкой области включен индустриальный парк «Рождество». Основная специализация - автомобилестроение и производство комплектующих к автомобилям.

В целях дальнейшей диверсификации производства, увеличения инновационной составляющей в области сформированы два инновационных промышленных кластера: по производству бытовой техники, станкостроения и станкоинструментальной промышленности. В инновационный территориальный промышленный кластер белой техники вошли 22 участника, в том числе 16 промышленных предприятий. Локомотивом в создании кластера белой техники выступает ЗАО «ИНДЕЗИТ ИНТЕРНЭШНЛ». В инновационный территориальный кластер станкостроения и станкоинструментальной промышленности вошли 24 участника, в том числе 19 промышленных предприятий. Реализация кластерных проектов позволит локализовать производство комплектующих, снизить уровень импортозависимости, создать высокопроизводительные рабочие места.

Объем отгруженных инновационных товаров (работ, услуг) собственного производства составил 44,7 млрд. рублей. Инновационно-активными, осуществляющими технологические, организационные, маркетинговые инновации, являются 17,5% организаций. Технологические инновации осуществляют 15,6% организаций. По данным показателям Липецкая область находится на 2 месте в ЦФО.

Стабильно развивается пищевая и перерабатывающая промышленность. Производство продуктов питания осуществляют 376 крупных и малых предприятий, обеспечивающих рабочими местами около 19 тыс. человек, со среднемесячной заработной платой более 25 тыс. руб., что на 8% выше показателя 2013 года.

С 2000 года производство продуктов питания возросло в 2,8 раза, доля в структуре выпуска обрабатывающих производств - с 12% до 23%. Значительно возросло производство масла растительного (в 19 раз), плодоовощных консервов детских (в 8 раз), минеральной воды (в 6 раз), мяса и субпродуктов, напитков безалкогольных (в 5 раз), макаронных изделий, сахара свекловичного (в 4 раза), цельномолочной продукции, муки (в 2 раза). В 2014 году объем отгруженных товаров собственного производства составил 103,6 млрд. рублей, из которых 7% (7 млрд. руб.) относится к инновационной продукции.

Липецкая область входит в тройку лидеров регионов России по производству сахара из сахарной свеклы и в тройку регионов-лидеров ЦФО по производству на душу населения макаронных изделий, мяса птицы, сахара, кондитерских изделий, цельномолочной продукции, муки.

Государственная поддержка предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности области ежегодно увеличивается, в 2014 году она составила 624 млн. руб., с ростом 107% к уровню 2013 году.

Межрегиональные торговые отношения налажены с 75 регионами России. За пределы области вывозится более 90% макаронных изделий, плодоовощных консервов, крахмалов, более 80% - растительных масел, сахара и минеральной воды, 30% - сливочного масла, мороженого.

Основными потребителями являются г. Москва, Воронежская, Ленинградская, Белгородская, Рязанская, Московская, Тамбовская, Курская, Пензенская, Тульская и Орловская и другие области.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

В 2014 году в 1,5 раза увеличены объемы экспорта продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья. Липецкие производители поставляют продукцию в 22 страны мира. Среди них Абхазия, Армения, Беларусь, Голландия, Грузия, Израиль, Латвия, Литва, Молдавия, Монголия, Нидерланды, Украина, Эстония и др.

Основными экспортерами являются: ООО «Лебедянский» (соки, нектары), ОАО «Прогресс» (детское питание, вода), ООО «Агро-Ленд» (масло рапсовое нерафинированное), ООО КЦ «Мерлетто», ООО «ЛКФ «Рошен» (кондитерские изделия), ПАО «ЛИМАК» (макаронные, хлебобулочные и кондитерские изделия, мука пшеничная), ОАО «Липецкий хладокомбинат» (мороженое), ОАО «Чаплыгинский крахмальный завод» (крахмал), ООО «Либойл» (масло рыжиковое нерафинированное), ЗАО «Грязинский сахарный завод» и ЗАО «Лебедянский сахарный завод» (жом гранулированный).

Агропромышленный комплекс

Значительный потенциал имеет агропромышленный комплекс области. В регионе работают около 240 сельхозпредприятий и 380 предприятий по производству пищевых продуктов, насчитывается 1,2 тыс. крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей, 200 тыс. личных подсобных хозяйств и более 600 сельскохозяйственных потребительских кооперативов.

Вклад агропромышленного комплекса в валовой региональный продукт области составляет более 20%.

Проводимая в области аграрная политика направлена на повышение конкурентоспособности и эффективности отраслей на основе модернизации производства и внедрения современных технологий, обеспечение импортозамещения и продовольственной безопасности.

За последние 13 лет производство продукции сельского хозяйства возросло в 2,7 раза, пищевой продукции – в 2,8 раза.



Область самодостаточна, практически не зависит от импортных продуктов – на 98% обеспечивает внутренне потребление за счет собственного производства.

Уровень самообеспеченности по зерну превышен в 2 раза, мясу – 2,4 раза, картофелю – в 1,8 раза, сахару – в 9,5 раз, что создает необходимые резервы для импортозамещения продовольственных товаров в других регионах России.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Основной отраслью агропромышленного комплекса является сельское хозяйство. В 2014 году объем валовой продукции сельского хозяйства составил 76,1 млрд. руб. (100% к 2013 году), в том числе растениеводство – 46 млрд. руб. (97%), животноводство – 30,1 млрд.руб. (105%). Производство зерна составило 2,5 млн. тонн (в весе после доработки), сахарной свеклы – 2,6 млн. тонн, картофеля – около 700 тыс.тонн, овощей – 159 тыс. тонн, плодов и ягод – 82 тыс. тонн.

Акцент направлен на развитие мясного и молочного животноводства на основе реализации крупных инвестиционных проектов. Объем производства скота и птицы на убой составил 279 тыс. тонн в живом весе (108% к 2013 году), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 247 тыс.тонн (109%).

По объемам производства скота и птицы на убой на душу населения область занимает 4 место в ЦФО и 6 место в России.

Наиболее быстро растущими сегментами рынка являются свиноводство и птицеводство. По сравнению с 2000 годом производство свинины в сельхозпредприятиях возросло в 18 раз, мяса птицы – в 5 раз.

В 2014 году производство молока составило 248 тыс. тонн (98% к 2013 году), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 164 тыс. тонн (101%). На изменение ситуации в молочном животноводстве направлена реализация инвестиционных проектов на основе внедрения новейших технологий, что позволит увеличить производство молока до 330 тыс. тонн.

В 2014 году в рамках государственной программы «Развитие сельского хозяйства, регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Липецкой области» государственная поддержка села составила 4,5 млрд. руб., в том числе из федерального бюджета – 3,1 млрд. руб., областного бюджета - 1,4 млрд. руб. Это позволило сельскохозяйственным предприятиям завершить финансовый год с прибылью в общей сумме 4,5 млрд. руб.

Источник информации: Официальный портал администрации Липецкой области <http://admlip.ru>

Описание Елецкого района.

ЕЛЕЦКИЙ район находится в центре Липецкой области. Протяженность с севера на юг 47 км, с запада на восток - 55 км. Район граничит с севера с Краснинским районом, на востоке - с Задонским районом, на юге и юго-западе с Долгоруковским районом, на западе - с Измалковским районом, на северо-западе - со Становлянским районом. На территории района протекают реки: Дон, Быстрая Сосна, Воргол, Тальчик, Пальна, расположен заповедник «Галичья гора».

Площадь района составляет 117712 гектар, в т.ч. сельхозугодий 85 тыс. га. Леса в районе занимают 5234 га, лесополосы 3392 га. В районе имеется 123 пруда, 9 больших (Федоровский, Николаевский, Лосевский, Рогатовский и т.д.).

Елецкая земля по праву считается самой древней в Липецкой области, на которой появились первые поселения. Территорию нынешнего Елецкого района в древние времена составляли Воргольское и Елецкое удельные княжества, в которых имелось три города: Воргол, Елец и Талецк. Днем рождения Елецкого района официально считается 10 июля 1928 года. Район являлся одним из крупных в округе: общая площадь его территории составляла 1215 квадратных километров с населением 90632 человек, в нем насчитывалось 37 сельсоветов, 198 населенных пунктов, 15896 дворов и 17957 хозяйств.

Елецкий район богат минерально-сырьевой базой, что является одним из потенциалов развития производства строительных материалов и строительной отрасли в целом. На территории района

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
расположены месторождения строительных, флюсовых и технологических известняков, тугоплавких, цементных и керамических глин, керамических суглинков, строительных песков. Район имеет агропромышленное направление. Благоприятные климатические условия, наличие черноземов способствуют развитию растениеводства - основы сельскохозяйственного производства района. Приоритетным направлением в сельском хозяйстве является развитие животноводческой отрасли.

Елецкий район расположен на пересечении важнейших транспортных магистралей, связывающих столицу Российской Федерации с Югом России. Елец – крупный железнодорожный узел, пропускающий поезда в пяти направлениях. Через Елецкий район проходят крупные автомагистрали Москва-Ростов, Орел-Липецк-Тамбов.

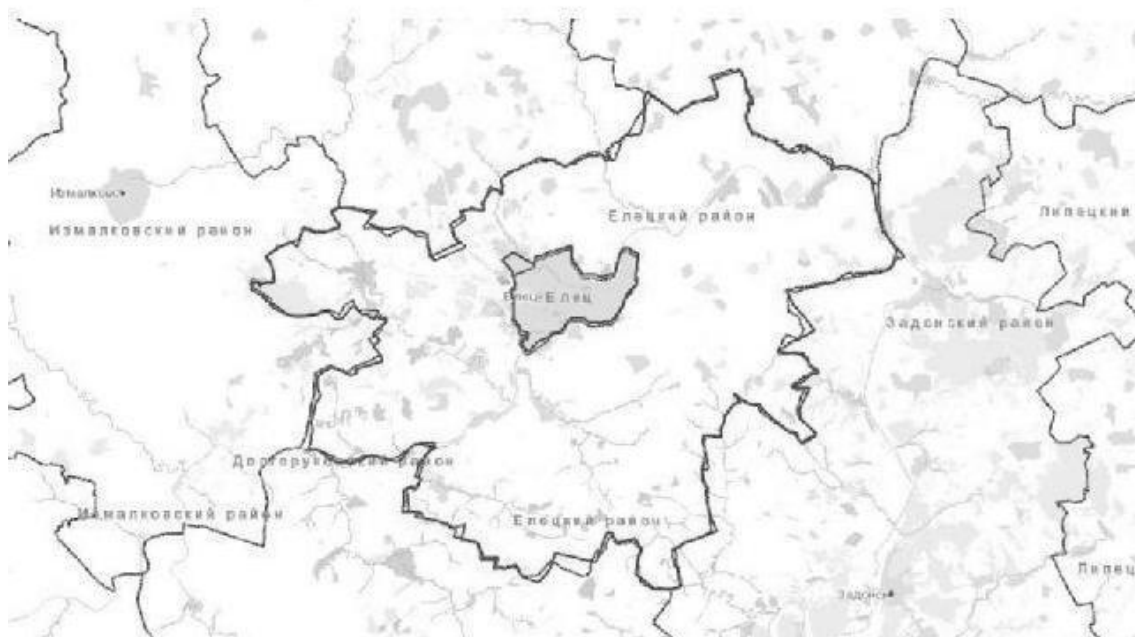
Большую ценность составляют памятники культурного наследия, их насчитывается 21, из них - 19 культовые сооружения 17-20 веков, а также комплекс водяной мельницы начала 20 века в с. Дерновка и усадьба Хвостова 19 век в д.Шаталовка. Интересны для туристов древнейший на юге России памятник архитектуры - шатровая Казанская церковь в селе Талица и ландшафтный заповедник «Воргольские скалы». Для любителей конного отдыха, национальной экзотики (бои «викингов» и «славян») в с. Голиково действует пансион «Старая мельница».

Источник информации: Официальный портал администрации Липецкой области <http://admlip.ru>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Центральный	Липецкая область	Елецкий район	1 196,1	27 996

Адрес администрации	Липецкая область, Елецкий район, г. Елец, ул. 9 декабря, 54
Телефон	(474 67) 2-21-47
E-mail	elsovet@admlr.lipetsk.ru

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного

Название АХС	Елецкая ГСАС
Руководитель АХС	Гасиев Керим Николаевич
Адрес	399782, Липецкая область, г. Елец, ул. Костенко 59
Телефон	8(47467)21-6-23
E-mail	elgsas@yelets.lipetsk.ru

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия

Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
Воронецкий 1	2011	7 581
Воронецкий 2	2011	10,9
Елецкая опытная станция	2011	5 191,8
ЗАО Ключ Жизни	2011	5 536,5
ЗАО Ольшанский карьер	2011	2 695,8
ОАО "Хмелинецкий с/х комбинат"	2009	326,5
ОАО АПО "Аврора"	2009	423,7
ОАО АПО "Аврора" отд. Владимирское	2009	1 134,4
ОАО АФ "Высокие технологии"	2009	274,3
отд. Улусарка		
ОАО Елецкий	2011	5 717,1
ОГУП Солидарность	2011	6 016,8
ООО "Задонье"	2009	554,8
ООО "Тихий Дон"	2009	3,2
ООО АФ Пальна	2010	261,2
ООО АФ Свишенская 2	2011	2,3
ООО Липецкптицпром	2011	5 934,7
ООО Луч	2013	4 008,8
ООО Ресурс 1	2011	4 432,4
ООО Ресурс 2	2011	3 591,7
ООО Талица-Агро	2011	5 741,9
Пролетарий	2010	247,6
Родина	2010	323,9
СПК Искра	2011	5 562,6
СПК Маяк	2011	6 354
СХПК Авангард	2011	3 182,1
СХПК Больше-Боевский	2011	81,6
СХПК Маевка	2013	4 081,6
СХПК Прогресс	2011	5 558,7

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 2 716,9
- количество полей: 76

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2010 г.:

- площадь, га: 832,7
- количество полей: 43

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 73 191,9
- количество полей: 4 529

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 8 090,4
- количество полей: 323

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 84 831,9
- количество полей: 4 971

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

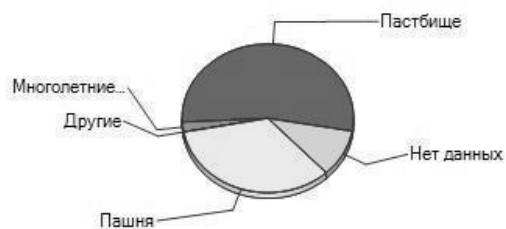
(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 1

640,3

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

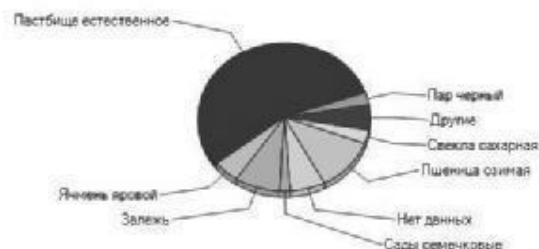


Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Пастбище	3 487	45 474,1	53,61
	Пашня	1 017	28 783,6	33,93
	Нет данных	329	8 748,3	10,31
	Многолетние насаждения	135	1 815,9	2,14
	Другие	3	9,9	0,01

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Пастбище естественное	3 523	46 929,1	55,32
■	Пшеница озимая	281	9 706,6	11,44
■	Залежь	376	7 210,9	8,5
■	Нет данных	220	5 614,8	6,62
■	Другие	181	4 614,4	5,44
■	Ячмень яровой	113	4 168,5	4,91
■	Свекла сахарная	58	2 546,8	3
■	Пар черный	85	2 267,3	2,67
■	Сады семечковые	134	1 773,6	2,09

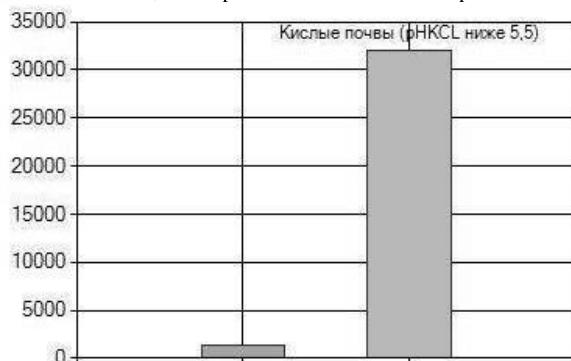
Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Сведения о выявленных негативных процессах и явлениях на сельскохозяйственных
угодьях по результатам обследования

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га
	Кислые почвы (рН _{KCL} ниже 5,5)	1 119	31 958,8
	Степень каменистости (процент покрытия камнями размером ≥5,0) <10%	26	1 354,6

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
■	Заболачивание или подтопление не выявлено	4 648	76 741,4	100

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заращение	Площадь земель, на которых выявлено заращение, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение, %
■	Заращение не выявлено	4 648	76 741,4	100

Источник информации: Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Атлас земель сельскохозяйственного назначения, <http://atlas.mcx.ru/>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12. Анализ рынка.

12.1. Макроэкономический анализ

Настоящий раздел посвящен обзору экономической ситуации и анализу состояния российской экономики. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

- обзор текущей ситуации в российской экономике;
- анализ следующих экономических факторов:
- темпы экономического роста;
- уровень инфляции.

12.1.1. Обзор текущей ситуации в экономике РФ

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году». 06.02.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>)

12.2. Анализ основных экономических факторов

Темпы экономического роста

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)

Показатели	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹⁾	январь-декабрь

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

ВВП ¹⁾	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 ⁵⁾	97,6 ⁵⁾	0,6	97,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3 ⁵⁾	-1,3	101,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 ⁵⁾		32600 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 ⁶⁾	5,2	5,2 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 ¹⁾		493,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 ¹⁾		308,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Ноябрь и декабрь - % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

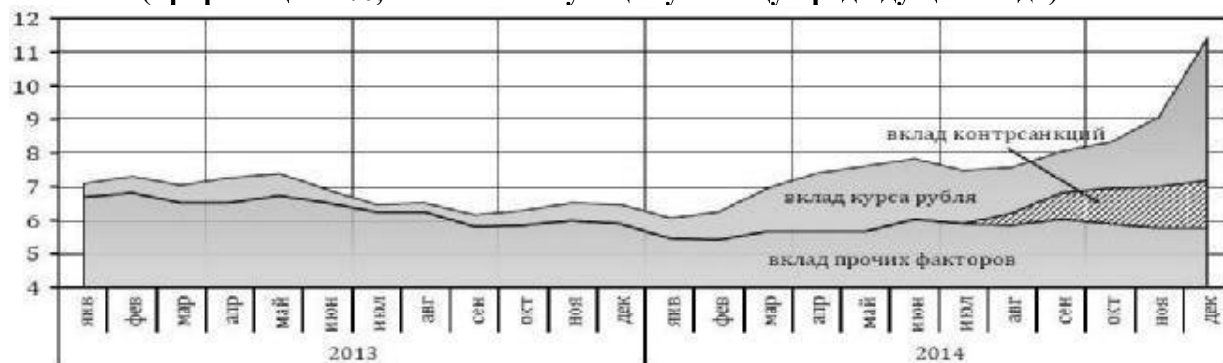
⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные

Уровень инфляции

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года.

Инфляция и вклад основных факторов (прирост цен в%, к соответствующему месяцу предыдущего года)



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года.

После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 – 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году». 06.02.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>)

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12.3. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года

Растениеводство

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

По состоянию на 6 мая 2015 г., всего подкормлено 11,4 млн.га посевов озимых зерновых культур или 67,9% к площади сева.

Яровой сев проведен на площади 14,1 млн. га (в 2014 г. – 16,2 млн. га), или 27,1% к прогнозу, в том числе в Южном федеральном округе – 63,0%, Крымском – 71,9%, Северо-Кавказском – 61,5%, Центральном – 61,7%, Северо-Западном – 18,4%, Дальневосточном – 11,3%, Приволжском – 19,8 процента.

Яровые зерновые культуры посеяны на площади более 8,2 млн. га или 26,3% к прогнозу, в том числе яровой ячмень – на 3,8 млн.га (46,6%), яровая пшеница – на 1,2 млн.га (9,3%).

Сахарная свекла посеяна на 826,6 тыс. га (84,3% к прогнозу); подсолнечник на зерно – на 2,2 млн. га (33,3%); кукуруза на зерно – на 1,4 млн. га (50,2%), рапс яровой – на 185,0 тыс.га (19,9%), рис – на 66,9 тыс.га (31,2%).

В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах картофель посажен на площади 96,8 тыс. га (в 2014 г. – 93,8 тыс.га) или 25,8% к прогнозу, овощи посеяны на 52,9 тыс. га (в 2014 г. – 56,3 тыс.га) или 28,5% к прогнозу.

По оперативным данным органов управления АПК, прогноз гибели озимых посевов уменьшился до 1312,8 тыс. га, сохранившаяся посевная площадь под озимыми культурами составляет 92,2 процента.

Обеспеченность семенами

По состоянию на 6 мая 2015 г., в сельскохозяйственных предприятиях Российской Федерации имелось 6142,9 тыс. тонн семян яровых зерновых и зернобобовых культур при потребности 5969,3 тыс. тонн. Кондиционные семена этих культур в общем объеме проверенных составляют 88,7%, что на 3,7% выше показателя кондиционности прошлого года.

Импорт семян зерновых и зернобобовых культур составил 7,3 тыс.тонн (0,1% к общей потребности), в том числе ярового ячменя – 5,6 тыс. тонн, гороха – 1,5 тыс. тонн, кукурузы – 24,5 тыс. тонн, подсолнечника – 9,7 тыс. тонн, сахарной свеклы – 2,9 тыс. тонн; сои – 5,2 тыс. тонн, картофеля в сельхозпредприятия и фермерские хозяйства – 16,3 тыс.тонн.

Продолжается формирование партий семян яровых культур, их подработка и доведение до посевных кондиций, а также работа по заводу семян.

Кредитование сезонных полевых работ

На проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 6 мая 2015 года, предприятиям и организациям АПК выдано кредитных ресурсов на сумму 68,73 млрд. рублей, что меньше прошлого года на 5,7%, в том числе ОАО «Россельхозбанк» выдано 46,21 млрд. рублей (меньше на 18%), ОАО «Сбербанк России» - 22,51 млрд. рублей (больше на 36,5%).

Обеспеченность минеральными удобрениями

Наличие минеральных удобрений у сельхозпроизводителей с учетом остатков 2014 года составляет 1433,0 тыс. тонн д.в. (на 50,8 тыс. тонн д.в. больше показателя прошлого года).

По состоянию на 7 мая текущего года, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений выросла по сравнению с 2014 г. и составляет: на аммиачную селитру –

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
15491 руб./т. (+23%), карбамид – 19228 руб./т. (+34%), калий хлористый – 12548 руб./т. (+13%), азофоску – 20560 руб./т. (+35%), аммофос – 25637 руб./т. (+32%).

С целью обеспечения отрасли минеральными удобрениями с Российской ассоциацией производителей удобрений достигнуты договоренности:

о предоставлении заводами-производителями удобрений скидок на минеральные удобрения от их расчетной рыночной цены для отечественных сельскохозяйственных товаропроизводителей на 15-20% на период проведения весенних полевых работ;

о фиксации цен на основные виды удобрений для 52 регионов (включены регионы, попавшие в сложные природно-климатические условия в 2014 г. и пострадавшие от ЧС) на уровне, задекларированном в январе 2015 года (скидка составит в среднем 30%), а для регионов Центрального, Южного и Северо-Кавказского федеральных округов - на уровне, задекларированном на февраль текущего года

На сайте Минсельхоза России действует «Горячая линия», на которую с 1 января по 7 мая 2015 г. поступило 31 обращение; приняты оперативные решения.

ФАС России организовано проведение проверок региональных сбытовых организаций в целях проведения антимонопольного контроля.

Обеспеченность горюче-смазочными материалами

По состоянию на 6 мая с.г., в наличии у сельскохозяйственных товаропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 627,3 тыс. тонн и автобензина в объеме 75,9 тыс. тонн, что составляет соответственно 116,7% и 111,14% к 2014 году.

С начала года сельскохозяйственными товаропроизводителями приобретено 819,3 тыс. тонн дизельного топлива (92,0% к 2014 г.) и 145,8 тыс. тонн автобензина (95,0%).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 29 апреля 2015 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 37586 руб./т, бензина автомобильного Аи-92 – 36871 руб./т.

С начала года цена дизельного топлива выросла на 5,0%, на автобензин – снизилась на 2,3 процента. На отчетную дату цена дизельного топлива превысила соответствующий уровень 2014 года на 5,9%, автобензина – на 0,7 процента.

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ

По состоянию на 7 мая 2015 г., у сельскохозяйственных товаропроизводителей имеется 463,5 тыс. тракторов, 73,2 тыс. зерноуборочных и 19,2 тыс. кормоуборочных комбайнов. На указанную дату готовность сельскохозяйственной техники в Российской Федерации составляет: по тракторам 92,4% (на 1,1 п.п. ниже, чем в 2014 г.), зерноуборочных комбайнов – 72,3% (на 4,2 п.п. выше), кормоуборочных комбайнов – 71,4% (1,9 п.п. выше).

Наиболее высокая готовность тракторов отмечается в Южном, Северо-Кавказском и Крымском федеральных округах (соответственно 96,2%, 94,0% и 96,0%), в том числе в Приморском крае (100,0%), Астраханской области (99,9%), Орловской области (99,9%), Краснодарском крае (99,0%), Пензенской области (99,0%), Белгородской области (99,0%), Курской области (98,6%), Республике Татарстан (98,6%), Оренбургской области (98,6%), Ставропольском крае (98,2%), Тюменской области (98,0%), Республике Мордовия (98,0%), Республике Ингушетия (97,5%), Республике Северная Осетия-Алания (97,5%), Карачаево-Черкесской Республике (97,2%), Тамбовской области (97,1%), Ростовской области (96,9%), Республике Саха (Якутия) (96,7%), Воронежской области (96,5%), Республике Крым (96,0%),

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Республике Башкортостан (95,7%), Республике Адыгея (95,7%), Липецкой области (95,6%),
Волгоградской области (95,4%), Свердловской области (95,0%), Тульской области (95,0%).

Источник информации: Минсельхоз России

http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520.htm

12.4. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

С начала 2013 года рост цен на земли сельхозназначения в России составил 23%, такие данные получил в ходе регулярного мониторинга рынка земель аналитический центр «СовЭкон». Максимальный рост был отмечен в Южном федеральном округе (ЮФО) и Московской области. Но если основными виновниками роста цен в регионах эксперты называют аграриев, то в Подмоскovie драйверами роста выступили желающие приобрести земли под дачные участки.

Аналитики отмечают, что рост цен на земельные активы по стране происходит крайне неравномерно. По данным «СовЭкона», их стоимость, даже в пределах одного региона, может отличаться в разы. Так, в Краснодарском крае (ЮФО) цена составляет в среднем \$2,5 тыс. за 1 га (80 тыс. рублей за 1 га), в Ростовской области (также входит в ЮФО) — \$1,4 тыс. за 1 га (45 тыс. рублей за 1 га).

В ЦФО средняя стоимость земли за тот же период поднялась на 10%. При этом здесь наряду с зашкаливающими ценами в ближнем Подмоскovie есть откровенно депрессивные области, что и дает в сумме такой низкий по сравнению с югом РФ результат. В Центральном Черноземье, где сельское хозяйство является одним из приоритетных видов деятельности, — земля стоит порядка \$500–650 за 1 га (15–20 тыс. рублей за 1 га).

Как отмечает исполнительный директор «СовЭкона» Андрей Сизов, спрос растет, хотя крупные инвесторы до сих пор практически не участвуют в развитии земельного направления в сельском хозяйстве. По его мнению, отсутствие больших игроков позволяет действующим сельхозпредприятиям и фермерам расширять свой земельный банк, а также выходить на этот рынок всё новым желающим возделывать землю.

Опрошенные «Известиями» аграрии подтвердили версию аналитиков об активизации мелких и средних фермеров, желающих стать латифундистами (владельцами крупных земельных банков. — «Известия»).

— Сейчас зерновые, картофель и овощные культуры выращивать очень выгодно. В Черноземье особая земля, высокие урожаи, поэтому земля там одна из самых дорогих, — рассказывает фермер Александр Почепцов.

Виктор Сергеев, председатель Кубанской ассоциации крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов (АККОР), отметил, что на юге страны свободной земли почти не осталось. При этом спекулянтов на рынке тоже практически нет, вся земля покупается или берется в аренду непосредственно фермерами и сельхозпредприятиями. Поэтому ее стоимость аграрий назвал вполне реальной, а не разогретой искусственно.

При этом, по оценке председателя АККОР, именно в собственности на юге находится порядка 30% сельхозземель, остальная — арендованная. В ассоциации это объясняют тем фактом, что большинство фермеров предпочитают брать землю в аренду у региональных властей и потом выкупать ее на льготных условиях. В случае если земля находилась в аренде более 10 лет и использовалась по назначению, ее можно выкупить всего за 20% от кадастровой

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
стоимости. Расценки на временное пользование землей аграрии называют вполне щадящими — аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости. Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

При этом в АККОР уверены, что в 2014 году земли на юге продолжают дорожать.

— Сейчас аграрии работают над снижением затрат, обновляют технику, повышают плодородность. По мере роста эффективности использования земли она будет дорожать, поскольку фермеры станут больше зарабатывать, — убежден Виктор Сергеев.

Особняком на общем фоне стоимости земель, ожидаемо, стоит Московский регион. Сельское хозяйство здесь развито мало, но цены на землю сельхозназначения в ближнем Подмоскowie самые высокие в стране, из-за наплыва желающих заполучить ее под дачные участки. Фактически земля сразу меняет свой статус и используется для строительства объектов недвижимости.

— Подмоскowie подогрывается из-за строительства дачных поселков на землях, которые раньше имели сельхозназначение. Например, у меня есть участок на Новой Риге площадью 170 га. Сейчас сельхозземли здесь стоят \$300–500 за сотку, то есть \$30 тыс. за 1 га. Понятно, что по таким ценам фермерам нет смысла покупать эту землю — за счет сельского хозяйства такие затраты никогда не отобьются, — рассказывает фермер Почепцов.

Впрочем, уже на расстоянии 100 км от Московской кольцевой автодороги цены на земельные участки значительно ниже, что способствует развитию здесь фермерских хозяйств.

Как рассказал Игорь Богданов, в 2013 году повышению цен способствовало и то, что в этом году власти Московской области остановили практику с изменением статуса земель сельхозназначения.

— Больше в Московской области никто не будет строить дачи на плодородных землях. Когда власти четко обозначили эту позицию, процесс сразу прекратился. Сейчас наша компания продает достаточно много земли в Московской области именно для ведения сельского хозяйства, — сообщил эксперт.

Источник информации: <http://izvestia.ru/news/562261>.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

13.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, п.24), оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

Исходя из этого, оценщиком были проанализированы предложения о продаже земельных участков в регионе расположения объекта оценки. На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков, с тем же видом разрешенного использования и того же назначения.

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода.

14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

14.1.1. Методология сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок :

количественные
качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);
статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

относительный сравнительный анализ;
экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий)..

14.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

Оценка земельного участка на основе подхода сравнения продаж является наиболее распространенным и предпочтительным методом в случае наличия сопоставимых продаж. Для использования этого подхода собирают, анализируют, сравнивают и корректируют данные по продажам аналогичных участков земли.

Для проведения расчетов нами был проанализирован массив предложений продажи земельных участков в виде открытой оферты.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта для рассматриваемого земельного участка. При этом учитывалось схожесть месторасположения, площадь участка, расстояние от областного центра, наличие обременений/улучшений и пр.

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Описание	Площадь, сотка	Цена руб./сотка	Источник информации	Краткое описание аналога.
1	Липецкая область, Лебединский р-н, с. Докторово	7160	433	http://www.zemer.ru/market/lands/22657/	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
2	Липецкая область, Задонский р-н., с. Кашары	1800	444	https://www.avito.ru/zadonsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_snt_dnp_240120847	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
3	Липецкая область, Лев-Толстовский р-н, с. Большая Карповка	3800	395	http://garantplus48.ru/object_view.php?guid=e926d9f4-cb62-439a-9982-99ee4bbb0217	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных ofert). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных ofert). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности S_p принимает следующую форму:

$$S_p = \sum C_i + K_i,$$

где: C_i , — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта. Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Специалисты называют более 50 различных параметров, влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Однако, как правило, лишь небольшая часть факторов существенно влияет на цену.. Эти параметры для каждого вида объектов оценщик в состоянии определить сам, анализируя его потребительские свойства.

Ценообразующими факторами (элементами сравнения) которые наиболее сильно влияют на стоимость земельного участка свободного от застройки – являются следующие:

1. права на недвижимость, передаваемые по сделке;
2. условия финансирования сделки;
3. условия проведения сделки;
4. состояние рынка во время сделки;
5. местоположение объекта;
6. физические характеристики объекта;
7. экономические характеристики объекта;
8. компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

Объем передаваемых прав. Поскольку собственник недвижимости обладает большим набором прав, чем арендатор, рыночная стоимость права собственности выше рыночной стоимости права аренды. Соотношение между стоимостями права собственности и права аренды определено через коэффициент корректировки стоимости для земельных участков, предоставляемых в аренду на срок менее 49 лет, по аналогу с Московским регионом (Приложение №4 к постановлению Правительства Москвы от 12.07.2006 № 1046- ПП от 08.05.2007 № 339-ПП Значение коэффициента корректировки стоимости для земельных участков, предоставляемых в аренду на срок менее 49 лет.). Объекты – аналоги так же как и объект оценки находятся в собственности, для них корректировка не вводилась.

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -23% для земель с/х назначения в Липецкой области.

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Категории земель всех аналогов – земли с/х назначения. Корректировка составила 0%.

Площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 га, как правило, снижается.

ООО «Сэнтрал Групп»

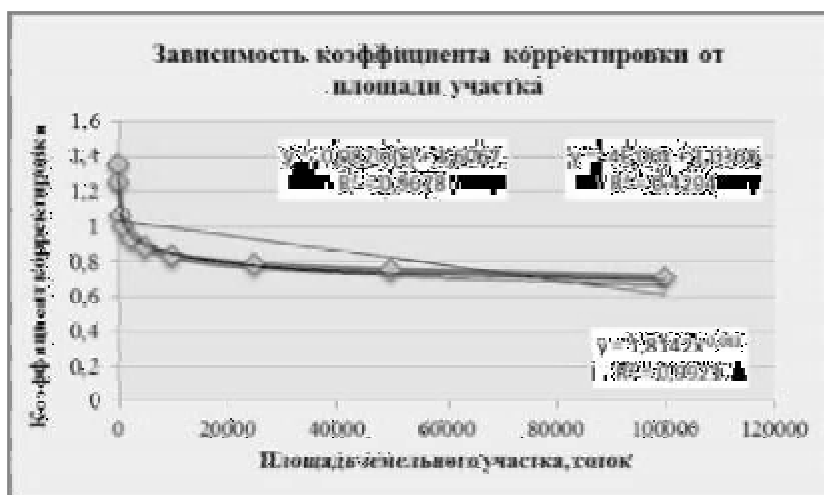
отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка³.

Таблица 13.

Коэффициент корректировки стоимости земельного участка в зависимости от его площади

№ п/п	Площадь участка, кв.м.	Коэффициент корректировки
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71



Графически эта зависимость может быть представлена следующим образом:

Диаграмма 1 Зависимость цены на земельные от размера участка

Для расчета корректировки была использована степенная зависимость, поскольку она имеет лучший коэффициент аппроксимации.

$$K_k = 1,8142 \times S^{-0,083}, \text{ где:}$$

- K_k – коэффициент корректировки;
- S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась с использованием следующей формулы:

$$K_s = \frac{C_{oi}}{C_{oa}}, \text{ где:}$$

- K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;
- C_{oi} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта исследования;

³ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 14.

Расчет корректировки на площадь для
земельного участка

	Площадь земельного участка, соток	Коэффициент корректировки	Величина корректировки объектов аналогов, %
Объект исследования	132 744	0,71	
Аналог №1	7 160	0,83	86%
Аналог №2	1 800	0,93	76%
Аналог №3	3 800	0,88	81%

Таблица 15.

Расчет рыночной стоимости 1 сотки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		433	444	395
Общая площадь	сотка	132 744,00	7 160	1 800	3 800
Единица сравнения					
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка		433,0	444,4	394,7
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<i>Имущественные права</i>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		433,0	444,4	394,7
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		433,0	444,4	394,7
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		433,0	444,4	394,7
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		окт.15	окт.15	окт.15	окт.15
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		433,0	444,4	394,7
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-23,0	-23,0	-23,0
Скорректированная цена	руб./сотка		333,4	342,2	303,9
<i>Местоположение</i>		Липецкая область	Липецкая область	Липецкая область	Липецкая область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		333,4	342,2	303,9
<i>назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		333,4	342,2	303,9
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	132 744,00	7 160	1 800	3 800
Корректировка	%		-14%	-24%	-19%
Скорректированная цена	руб./сотка		286,7	261,4	246,2
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		286,7	261,4	246,2
<i>Для выводов:</i>					
Общая валовая коррекция	руб./сотка		146,3	183,1	148,5
в % от первонач. величины		112,6%	34%	41%	38%
		0,7	0,66	0,59	0,62
Весовой коэффициент		100,0%	34,3%	32,5%	33,3%
имось за ед. общей площади	руб./сотка	265,00	98,2	84,8	82,0

Таким образом, рыночная стоимость 1 сотки земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: **265 рублей.**

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Рыночная стоимость объектов оценки:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, га	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	48:07:000 00 00:0222	2050,88	Липецкая обл., Елецкий р-он, на территории ЗАО "Талицкое"	54 348 320,00
2	48:07:150 03 01:48	604	Липецкая обл., Елецкий р-он; сельское поселение Колосовский сельсовет, на территории бывшего ЗАО "Талицкое" в районе д. Суворовка	16 006 000,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных различными подходами к оценке.

Для согласования результатов, полученных различными подходами, оценщиками используется метод анализа иерархий (МАИ).

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

• Нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными методами оценки.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Согласование результатов оценки не требуется, т.к. применялся только один подход: сравнительный.

15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:
земельных участков общей площадью 2654,88 га., расположенных в Елецком р-не,
Липецкой области, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:

70 354 320 рубля

(Семьдесят миллионов триста пятьдесят четыре тысячи триста двадцать).

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, га	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	48:07:000 00 00:0222	2050,88	Липецкая обл.,Елецкий р-он,на территории ЗАО "Талицкое"	54 348 320,00
2	48:07:150 03 01:48	604	Липецкая обл.,Елецкий р-он; сельское поселение Колосовский сельсовет,на территории бывшего ЗАО "Талицкое"в районе д.Суворовка	16 006 000,00

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (РСО).

Оценщик

Победоносцев А.Г.

02 октября 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

16. Список используемой литературы.

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299;
7. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
10. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
11. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
12. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
15. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
16. Бюллетень по недвижимости « RWAY»
17. Журнал «Недвижимость и цены»
18. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

17. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права: 48 АВ №910487 от 19.11.2010г. 48 АВ №910488 от 19.11.2010г.

18. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	2
2	Копия документов РОО	1
3	Копии документов Победоносцева А.Г.	3

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 121/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков



ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Информация об объекте

Стоимость: 1 500 000 Р	Площадь: 38 га
Тип участка: Сельскохозяйственный	Вид: Земельный
Где есть:	Эксплуатация:

Описание объекта

Земельный участок 38 га в Липецкой области, Боготолский район, колхоз село Боготол. Каравод, сельскохозяйственно назначение, два типа прилегающих фактически земель, участок обрабатывается, в радиусе 1 км, есть кадастровый план.

Агент объекта

АЛЕНА ЕРМОЛОВА
Ирина
+7 (848) 234-66-66
+7 (864) 260-06-26

Расположение объекта

Приложение 2

Документы оценщика.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 119008, Москва, Ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62, тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-8202 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 54812987, ОГРН 1027739013202, Лицензия ОСФР С № 3487 77

ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 901844

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

г. Москва

«30» июня 2015г.

Настоящий Полис заключен на основании Заявления на страхование от «30» июня 2015г. (Приложение №2) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «20» ноября 2014г. (Приложение №1) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп», ИНН 7709518701
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Победоносцев Антон Георгиевич Паспорт: 4515 016397, Адрес регистрации: Москва, г. Зеленоград, д. 828Б, кв. 63
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Полису)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 920,00 (Четыре тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
ТАРИФ:	0,164%
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов 00 минут «01» июля 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии, и действует по 24 часа 00 минут «30» июня 2016г.

СТРАХОВЩИК:


ООО «БИН Страхование»
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр.62
ИНН 7717115093, КПП 775001001
р/с 40701810600050000010
в ОАО «БИНБАНК» г. Москва,
к/с 30101810200000000205

Зам. начальника отдела /М.Г. Таболкина

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»
109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1,
ком.3
ИНН 7709518701, КПП 772201001
С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

Генеральный директор /Стойнова В.Г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.


Оценщик:


Победоносцев Антон Георгиевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 092246, выдан 24.09.2002г.
ОВД №2 УВД Зеленоградского округа г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004585
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 06 » декабря 2014 года.

Президент


С.А. Табакова


0018881 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-5202
ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФСФР С №3487 77

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков № 1 00 1401 00 47001 901840 на основании Заявления на страхование (Приложение №2) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «20» ноября 2014г. (Приложение №1) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп»
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Договору)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов 00 минут «21» мая 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса), и действует по 24 часа 00 минут «20» мая 2016г.

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

28.11.2014 07-07400/14

№
11237/314-Ю 25.11.2014
на № от

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации "Российское общество
оценщиков"

Заякину С.Д.

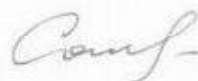
а/я 308,
г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, ул. 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

 М.Г. Соколова

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер 1 0 3 7 7 8 9 0 1 3 6 1 3

01 декабрь 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

9 1 0 7 7 4 8 4 8 0 1 6 0

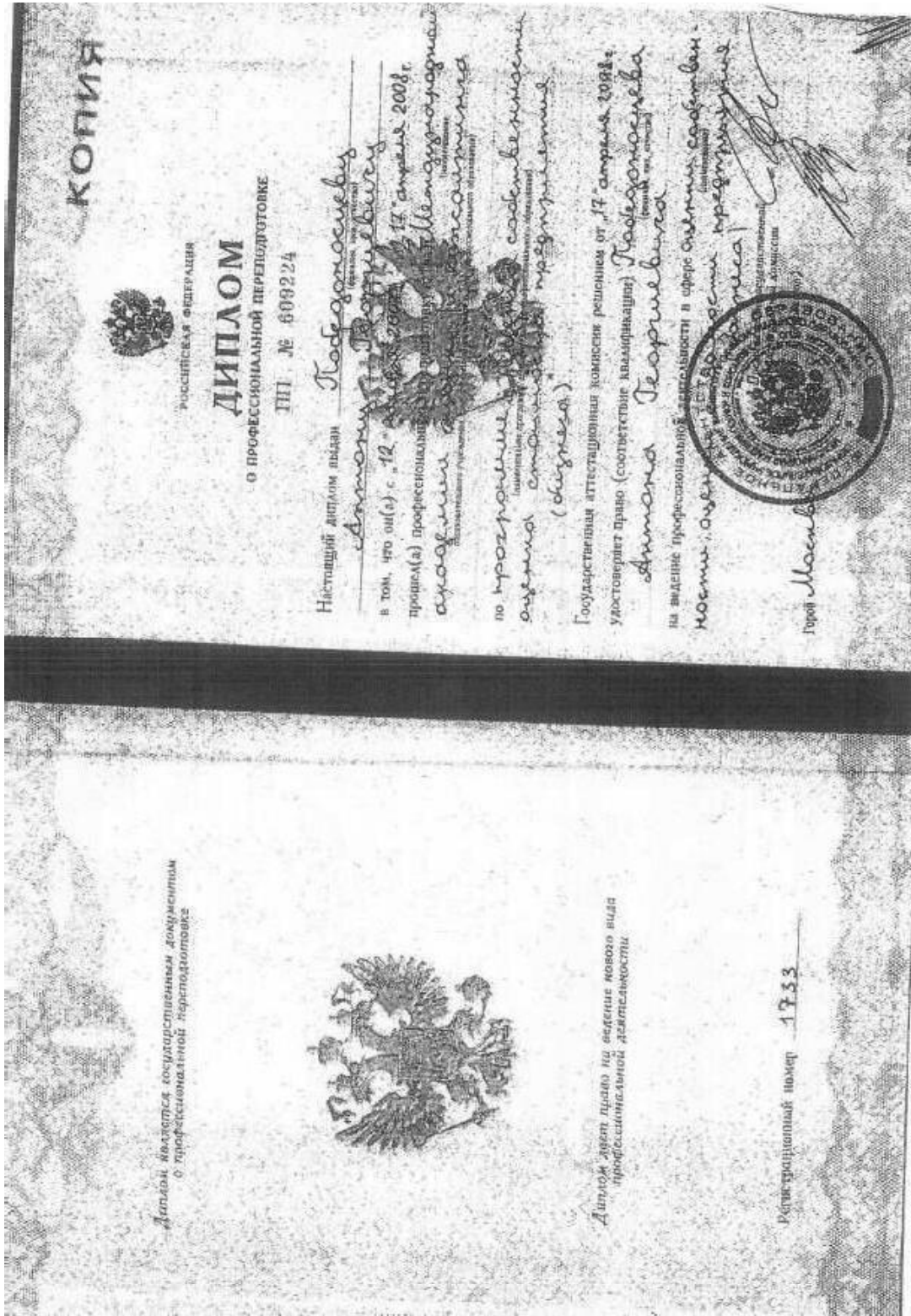
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Илларионова Т. В.
(подпись, ФИО)
МП

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 121/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Приложение 3

Документы Заказчика.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №825077 серия 48-АВ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 19.11.2010 г.

Документы-основания:

Акт приема-передачи имущества от 25.02.2009 г.
Протокол № 4 заседания ликвидационной комиссии ООО "Талица-Агро" от 25.02.2009 г.
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости от 26.01.2006 г. Орган выдачи: Федеральная служба по финансовым рынкам
России. Номер регистрации: 0464-93295436.
Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого
инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" от 29.06.2010 г.
Приложение к вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам № 64(1286) от
20.08.2010 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев.
Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для
сельскохозяйственного производства (сельскохозяйственные угодья). Площадь: 20508800
кв.м.

Адрес (местоположение):

Липецкая область, Елецкий район, на территории ЗАО "Талицкое"

Кадастровый (или условный) номер:

48:07:000 00 00:0222

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
05.03.2009 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/002/2009-587

Регистратор:

Баранова Е. В. /

48 АВ № 910487



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №825078 серия 48-АВ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 19.11.2010 г.

Документы-основания:

Акт приема-передачи имущества от 25.02.2009 г.
Протокол № 4 заседания ликвидационной комиссии ООО "Талица-Агро" от 25.02.2009 г.
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости от 26.01.2006 г. Орган выдачи: Федеральная служба по финансовым рынкам
России. Номер регистрации: 0464-93295436.
Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого
инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" от 29.06.2010 г.
Приложение к вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам № 64(1286) от
20.08.2010 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев.
Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам -Капитальные вложения".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для
сельскохозяйственного производства (сельскохозяйственные угодья). Площадь: 6040000
кв.м.

Адрес (местоположение):

Липецкая обл., Елецкий район, сельское поселение Колосовский сельсовет, на территории
бывшего ЗАО "Талицкое", в районе д.Суворовка

Кадастровый (или условный) номер:

48:07:150 03 01:48

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
05.03.2009 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/002/2009-592

Регистратор:



/ Баранова Е. В. /

48 АВ № 910488