

# Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис ООО «БИН Страхование» № 100 2447 00 16101 902342,  
срок страхования с «21» мая 2016 г. по «20» мая 2017 г.



**«Утверждаю»**  
Генеральный директор  
ООО «Сэнтрал Групп»  
В.Г. Стоянова

## ОТЧЕТ № 28/02/17-3/3

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ В САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.**

### **ЗАКАЗЧИК:**

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 марта 2017 г.

Дата составления отчета: 01 марта 2017 г.

**Москва 2017 г.**

ООО «Сэнтрал Групп»

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

## Сопроводительное письмо.

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

Относительно: оценки рыночной и справедливой стоимости земельных участков, расположенных в Саратовской области.

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 731 от 17 февраля 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 3504,7 га., расположенных в Екатериновском районе Саратовской области.

Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей 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.

Понятие «справедливая стоимость», используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки произведена на **01 марта 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»<sup>4</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Согласно требованиям МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода. Обоснование выбора подхода к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

На основании проведенного исследования и анализа оценщик пришел к выводу, что:

***Рыночная стоимость Объектов оценки:***

***земельных участков общей площадью 3504,7 га., расположенных в Екатериновском районе Саратовской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:***

<sup>1</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

<sup>2</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

<sup>3</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

<sup>4</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**113 902 750 рублей**

(Сто тринадцать миллионов девятьсот две тысячи семьсот пятьдесят) руб.

**Справедливая стоимость Объектов оценки:**

**земельных участков общей площадью 3504,7 га., расположенных в Екатериновском районе**

**Саратовской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:**

**113 902 750 рублей**

(Сто тринадцать миллионов девятьсот две тысячи семьсот пятьдесят) руб.

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	11 212 500,00	11 212 500,00
2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	3 867 500,00	3 867 500,00
3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	6 630 000,00	6 630 000,00
4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	3 298 750,00	3 298 750,00
5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка	9 815 000,00	9 815 000,00
6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 567 500,00	2 567 500,00
7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	6 760 000,00	6 760 000,00
8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	4 420 000,00	4 420 000,00
9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 210 000,00	2 210 000,00
10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 275 000,00	2 275 000,00
11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов	7 075 250,00	7 075 250,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Пчельник					
12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	1 072 500,00	1 072 500,00
13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры	14 326 000,00	14 326 000,00
14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.	5 928 000,00	5 928 000,00
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	3 952 000,00	3 952 000,00
16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	5 928 000,00	5 928 000,00
17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры	3 952 000,00	3 952 000,00
18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	4 446 000,00	4 446 000,00
19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00	494 000,00
23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00	494 000,00
24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	988 000,00	988 000,00



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00	494 000,00
29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
30	64:12:020101:27	253,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской обл.	8238750	8238750

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

01 марта 2017 г.

## Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	8
2.	<i>Задание на оценку.</i>	11
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	16
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	17
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	18
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	19
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	21
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	23
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	24
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	24
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	25
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	25
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	28
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	29
14.	<i>Анализ рынка</i>	36
14.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	36
	<i>Мировая экономика.</i>	41
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года</i>	46
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	49
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	51
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	52
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	54
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	54
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	54
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	54
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	61
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	62
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	65
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	66
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	66

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

## 1. Основные факты и выводы.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Екатериновском районе Саратовской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка
	1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка
	4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка
	5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка
	6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов Пчельник
	12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры
	14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры
	17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры
	18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры
	19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры
	23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры
	24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры
	29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
	30	64:12:020101:27	253,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской обл.
Назначение	Сельскохозяйственное			

*Таблица 2. Сведения о проводимой оценке*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 731 от 17 февраля 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Предполагаемое использование результатов оценки	вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) 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	01 марта 2017 года
Срок проведения оценки	01 марта 2017 года
Дата составления отчета	01 марта 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>5</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 28/02/17-3/3

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

Применяемые стандарты оценки	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; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	---

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	113 902 750
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>	<b>113 902 750 руб.</b> (Сто тринадцать миллионов девятьсот две тысячи семьсот пятьдесят)	

<sup>5</sup> 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 № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой 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 № 731 от 17 февраля 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Екатериновском районе Саратовской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка
	1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка
	4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка
	5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка
	6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-уручища Попов Пчельник
	12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка
	13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры
	14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры
16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры
17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры
18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры
19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры
23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры
24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка
28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры
29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			автодороги Бакуры-Екатериновка
	30	64:12:020101:27	253,5
Назначение	Сельскохозяйственное		
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.		
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Екатериновском р-не Саратовской обл., общей площадью 3504,7 га.		
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность		
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»		
Вид определяемой стоимости <sup>2</sup>	Рыночная <sup>2</sup> и справедливая <sup>3</sup> стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)		
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)		
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	01 марта 2017 года <sup>4</sup>		
Дата составления отчета	01 марта 2017 года		
Применяемые стандарты оценки	<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; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)</p>		
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>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</li> </ol>		

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	<p>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.</p> <p>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». 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.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 28/02/17-3/3
Оцениваемые права	Право собственности <sup>1</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>5</sup>

<sup>1</sup> - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой 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».

<sup>2</sup> - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. 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».

<sup>3</sup> - Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном)



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

<sup>4</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

<sup>5</sup> - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### 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 №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) 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



Зотов В.А.

01 марта 2017 г.

#### **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:

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

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой 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»
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
Место нахождения	Г. Москва
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ПАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 30101810200000000205 БИК 044525205
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9, к.222
	Адрес электронной почты	<a href="mailto:info@sentralgroup.ru">info@sentralgroup.ru</a>
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 902821. Страхователь - ООО «Сэнтрал Групп». Застрахованное лицо – Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2016 г. по «23» марта 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Групп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
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 «Microsoft Excel». 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.
13. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласну

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

А так же исходя из определения рыночной стоимости согласно Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Настоящий отчет составленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", так же может быть использован для определения справедливой стоимости согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", поскольку суть определяемой стоимости одинакова, о чем свидетельствуют вышеприведенные определения справедливой и рыночной стоимости.

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



## 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"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>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>
Справедливая стоимостью	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
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 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

**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 <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .
Анализ местоположения	Портал Правительства Саратовской области <a href="http://www.saratov.gov.ru/">http://www.saratov.gov.ru/</a> ; <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> .
Анализ рынка объекта оценки	<a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a> Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcx.ru/">http://mcx.ru/</a>
Информация об аналогах объекта оценки	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> <a href="http://saratovskaya-obl.irr.ru/">http://saratovskaya-obl.irr.ru/</a>
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 Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2014. Том 3

**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:	
	64-АГ № 138056 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138062 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138053 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138063 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138058 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138064 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138052 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138065 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138055 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138066 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138051 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138067 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138050 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138068 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138049 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138069 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138048 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138070 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138047 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138071 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138057 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138072 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138054 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138073 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138059 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138074 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138060 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138075 от 07.07.2011 г.
	64-АГ № 138061 от 07.07.2011 г.	64-АГ № 138079 от 07.07.2011 г.

## **10. Анализ достаточности и достоверности данных**

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

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

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 9, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## **11. 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.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ 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 требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (РОО).
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) .

## **12. Обоснование применения используемых стандартов**

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».

### 13. Описание объекта оценки.

#### 13.1. Правообладатель объекта оценки.

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения».

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 3504,7 га.

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка	Вид права	Субъект права	Свидетельство о государственной регистрации права
1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138056 от 07.07.2011 г.
2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138053 от 07.07.2011 г.
3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138058 от 07.07.2011 г.
4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138052 от 07.07.2011 г.
5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138055 от 07.07.2011 г.
6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138051 от 07.07.2011 г.
7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138050 от 07.07.2011 г.
8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев	64-АГ № 138049 от 07.07.2011 г.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка		ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	
9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138048 от 07.07.2011 г.
10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138047 от 07.07.2011 г.
11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов Пчельник	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138057 от 07.07.2011 г.
12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138054 от 07.07.2011 г.
13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138059 от 07.07.2011 г.
14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138060 от 07.07.2011 г.
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138061 от 07.07.2011 г.
16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138062 от 07.07.2011 г.
17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138063 от 07.07.2011 г.
18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных	64-АГ № 138064 от 07.07.2011 г.



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры		паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	
19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138065 от 07.07.2011 г.
20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138066 от 07.07.2011 г.
21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138067 от 07.07.2011 г.
22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138068 от 07.07.2011 г.
23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138069 от 07.07.2011 г.
24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138070 от 07.07.2011 г.
25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138071 от 07.07.2011 г.
26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные вложения»	64-АГ № 138072 от 07.07.2011 г.
27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам- Капитальные	64-АГ № 138073 от 07.07.2011 г.

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			Бакуры-Екатериновка		вложения»	
28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138074 от 07.07.2011 г.
29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138075 от 07.07.2011 г.
30	64:12:020101:27	253,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской обл.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	64-АГ № 138079 от 07.07.2011 г.

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)*

### 13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Екатериновском р-не Саратовской обл.

**Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.**



**13.3. Описание района расположения Объекта оценки**

Саратовская область как административно-территориальная единица образована 5 декабря 1936 года. Расположена на юго-востоке Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа.

Регион граничит на юге с Волгоградской областью, на западе – с Воронежской и Тамбовской областями, на севере – с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на востоке – с Оренбургской областью. На юго-востоке области проходит государственная граница России с Казахстаном.

Саратовская область – единственная в России, соединяющая в себе три природно-климатические зоны: лесостепь, степь, полупустыня. Большая часть региона – 80 процентов – расположена в степной зоне. Помимо главной реки – Волги, которая делит область на две части, здесь насчитывается около 180 малых рек общей протяженностью до 10 тыс. километров.

Площадь Саратовской области равна 101,2 тыс. кв. километрам.

Административно-территориальное устройство региона включает 38 муниципальных районов, 3 закрытых административно-территориальных образования и городской округ – административный центр области – город Саратов (основан в 1590 году). Крупные города: Саратов, Энгельс, Балаково, Балашов, Вольск.

Население области по результатам Всероссийской переписи населения 2010 года составляет 2521,9 тыс. человек, в том числе: городское население – 1879,6 тыс. человек; сельское население – 642,3 тыс. человек. В г. Саратове проживает 837,9 тыс. человек.

Этнический состав населения региона представлен 111 национальностями. Наиболее крупные этнические группы – русские, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваша, белорусы, немцы и армяне.

Источники информации: Официальный портал Правительства Саратовской области <http://saratov.gov.ru/>

**Описание Екатериновского района.**

Екатериновский район — муниципальный район в Саратовской области.

Административный центр — посёлок городского типа Екатериновка

Расположен в северо-западной части Правобережья, на водораздельных пространствах рек Хопёр и Медведицы. В центральной части район пересекают железнодорожная линия] Аткарск — Ртищево Приволжской железной дороги и автомобильная дорога Тамбов — Саратов.

Территория района — 3 тыс. км<sup>2</sup>.

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 259,2 км.

Район сельскохозяйственный, один из крупнейших в области производителей товарного зерна и продукции животноводства. Предприятия перерабатывают сельскохозяйственное сырьё. Действуют маслозавод, крупяной завод, крупный элеватор.

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Саратовская область	Екатериновский район	3 047,1	19 798
Адрес администрации		п. Екатериновка, ул. 50 лет Октября, 90		
Телефон		(845 54) 2-15-75		
E-mail		ekaterinovka.sarom.ru		

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Название АХС	Балашовская ГСАС
Руководитель АХС	
Адрес	
Телефон	
E-mail	

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
АКХ "Чубаровка"	2009	154,2
Александровка	2010	889,4
Анастасьино	2010	127,8
к-з "Борьба"	2011	25,4
Сергиевка	2010	109,7
с-з "Балтинский"	2011	126,3
Славновка	2010	1 551,5
Сластуха	2013	12 339,7
Широкий Уступ	2010	476,3

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 154,2
- количество полей: 2

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2010 г.:

- площадь, га: 3 154,7
- количество полей: 25

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 151,7
- количество полей: 4

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 12 339,7
- количество полей: 116

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 15 800,3
- количество полей: 147

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

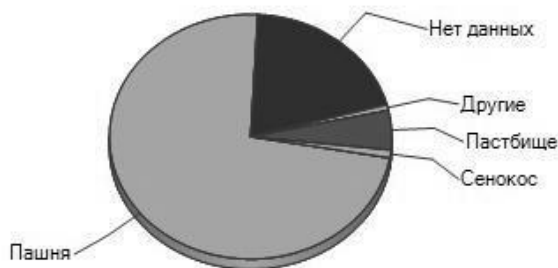
(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): -

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
площадь, га: 818,5

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

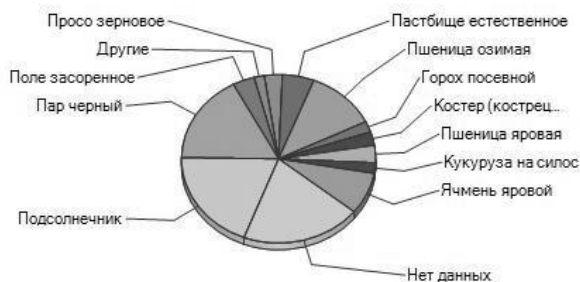
Доля обследованной площади



Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Пашня	74	11 540,3	73,04
	Нет данных	25	3 154,8	19,97
	Пастбище	39	823,2	5,21
	Сенокос	7	163,1	1,03
	Другие	2	118,9	0,75

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами













Доля обследованной площади





**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

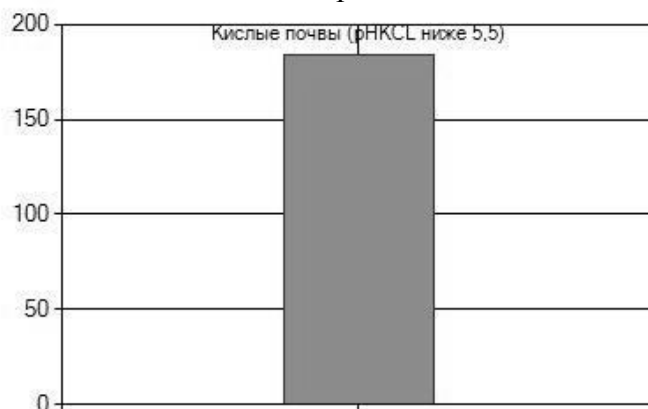
Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	25	3 154,8	19,97
	Подсолнечник	20	3 070,1	19,43
	Пар черный	13	2 694,4	17,05
	Пшеница озимая	11	1 869,4	11,83
	Ячмень яровой	10	1 271,1	8,04
 	Пастбище естественное	40	835	5,28
	Поле засоренное	7	575	3,64
	Пшеница яровая	3	526	3,33
	Просо зерновое	3	475,8	3,01
	Костер (кострец безостый)	4	409,8	2,59
	Горох посевной	1	330,4	2,09
 	Кукуруза на силос	2	318,2	2,01
	Другие	8	270,2	1,71

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

Сведения о выявленных негативных процессах и явлениях на сельскохозяйственных угодьях по результатам обследования

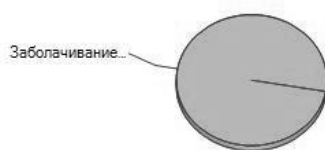
Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



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 (рНКСL ниже 5,5)	6	184,3

Заболачивание, подтопление

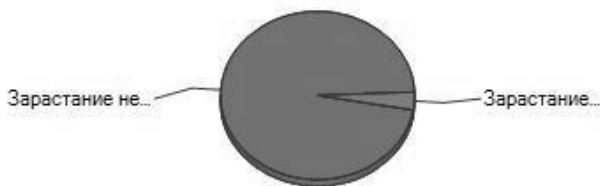
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



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	31	3 460,6	100

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание	Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, %
■	Зарастание не выявлено	29	3 341,7	96,56
■	Зарастание сорной растительностью	2	118,9	3,44

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

## 14. Анализ рынка

### 14.1. Макроэкономический анализ

Настоящий раздел посвящен анализу внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

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

#### 14.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

#### ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

##### Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

##### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет - 2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности.

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель - 1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до

-1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 %

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по

операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2		201			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек.	
					м	янв.-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-	-	1	-		-
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл.	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл.	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

- 1) Оценка Минэкономразвития России
- 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
- 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
- 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
- 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г.Севастополю
- 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
- 7) Оценка
- 8) По методологии платёжного баланса
- 9) Оценка Банка России

### Мировая экономика

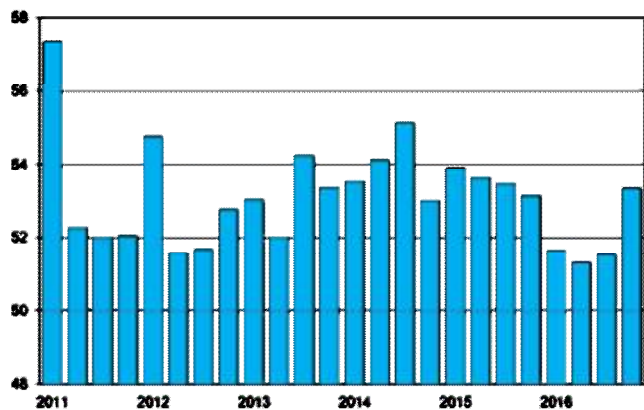
В конце 2016 г. в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции. Индекс Global PMI композитный в IV квартале 2016 г. показал максимальный среднеквартальный рост, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году.

Индексы PMI, 2016						
	Производство		Ус		Композитный	
	д	н	д	но	де	н
Мировой	5	5	5	53	53	5
США (ISM)	5	5	5	57	-	-
США (Markit)	5	5	5	54	54	5
Китай	5	5	5	53	53	5
Япония	5	5	5	51	52	5
Еврозона	5	5	5	53	54	5
Германия	5	5	5	55	55	5
Франция	5	5	5	51	53	5
Великобритания	5	5	5	55	-	5
Россия	5	5	5	54	56	5

Источник: Markit

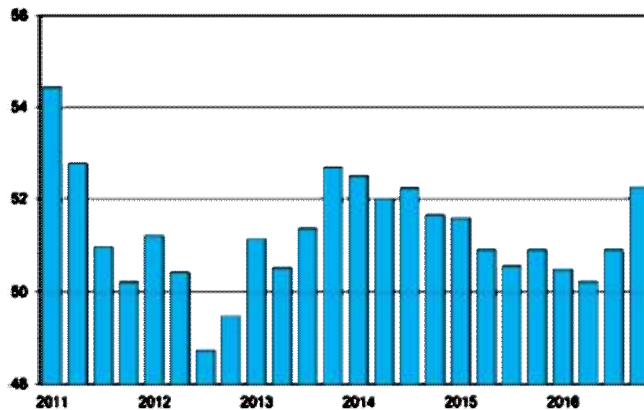
Глобальный промышленный PMI в декабре поднялся максимальными темпами за последние 8 кварталов, показав существенный рост выпуска в основных регионах. Увеличение новых заказов отмечается практически во всех регионах самыми быстрыми темпами с июля 2015 г., кроме Бразилии и Индии. Рост выпуска продукции создал условия для увеличения притока новой рабочей силы.

Global PMI композитный



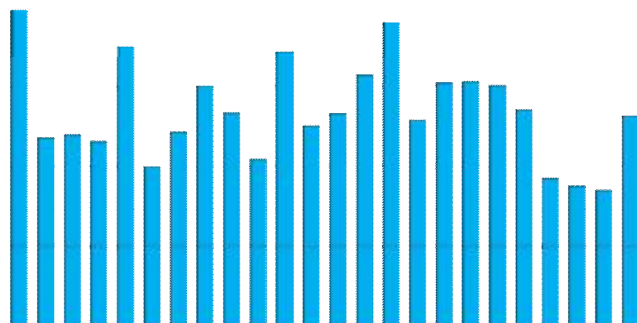
Источник: Markit

Global PMI промышленность



Источник: Markit

Global PMI услуги



Источник: Markit

Компании отреагировали повышением занятости, темпы создания рабочих мест ускорились до максимума за последние 19 месяцев. Численность работников увеличилась в США, зоне Евро, Японии, Великобритании и России. Сокращение численности работников отмечалось в Китае, Индии и Бразилии.

К концу года дефляционные тенденции были преодолены, и стало нарастать ценовое давление, что показывает разогрев экономики. Темп роста цен повысился до максимума за последние 63 месяца. Цены в промышленном секторе росли быстрее, чем у поставщиков услуг.

В России совокупный индекс PMI был максимальным за 50 месяцев – 56,6 п., как и среднеквартальный рост за 4 года. Индекс PMI обрабатывающих отраслей России достиг в декабре 53,7 п., то есть максимального показателя за 69 месяцев. Показатель за IV квартал 53,2 п. был максимальным более чем за пять с половиной лет. Максимальный рост объемов производства наблюдался в группе производителей

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков инвестиционных товаров. Индекс сферы услуг в России поднялся в декабре до максимума за 49 месяцев и составил 56,5 п. Показатель за четвертый квартал 2016 г. был максимальным с первого квартала 2013 г.

Усиление деловой активности произошло на фоне очередного укрепления роста новых заказов и стабилизации объемов незавершенных заказов в промышленности, при сокращении складских запасов. Восстановление складских запасов создаст новый импульс роста производства. Рост числа новых заказов был ограничен спросом, поскольку компании сообщали о падении экспортных заказов. Однако темпы сокращения экспортных заказов были минимальными за 40 месяцев и, в целом, незначительными.

Предприниматели ожидают продолжения усиления спроса и роста деловой активности в ближайшей перспективе. На этом фоне занятость в промышленности показала максимальный рост с марта 2011 г., а в секторе услуг приблизилась к отметке стабильности. Темпы роста закупочных цен продолжали опережать темпы роста отпускных цен.

В начале 2017 г. международные экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд (МВФ) ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 г. МВФ повысил прогноз развитых экономик в 2017 и 2018 годах соответственно на 0,1 и 0,2 процентного пункта, по сравнению с прогнозом за октябрь. Рост ускоряется в Германии, Великобритании, Испании и Японии. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году.

### Обновление прогноза МВФ, январь 2017

	2016		2		2	
	я	изм.	я	изм. с октября	я	изм. с октября
Мир	3,1	3	3	0,0	3	0,0
Развитые экономики	1,6	1	2	0,1	2	0,0
США	1,6	2	2	0,1	2	0,0
Еврозона	1,7	1	1	0,1	1	0,0
Германия	1,7	1	1	0,1	1	0,0
Франция	1,3	1	1	0,0	1	0,0
Великобритания	2,0	1	1	0,4	1	-
Япония	0,9	0	0	0,2	0	0,0
Развивающиеся экономики	4,1	4	4	-0,1	4	0,0
Россия	-	1	1	0	1	0,0
Китай	6	6	6	0	6	0,0
Индия	6	7	7	-	7	0,0
Бразилия	-	0	1	-	1	0,0
Мировая торговля	1	3	4	0	4	-
Цена нефти	4	5	5	2	5	-

Источник: IMF

Немного снижены ожидания относительно быстрого роста экономик развивающихся стран за счет более сильного ужесточения финансовых условий, сказалось падение динамики в Индии и Бразилии. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, а ожидания по темпам роста увеличены до 6,5 процента.

Ускорение роста мировой экономики поддержат расширение мировой торговли темпами выше мирового ВВП и рост цен на нефть до 51,2 и 52,7 долл. за баррель в 2017 и 2018 гг. Этот прогноз исходит из предположения об изменении курса экономической политики новой

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков администрации США и его глобальных вторичных эффектах и учитывает вероятность более жёсткой монетарной нормализации.

В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики до 3,5 % в 2017 г. и 3,7 % в 2018 г. в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

<b>Обновление прогноза Мирового Банка, январь 2017</b>					
	2016	2017		2018	
		янв	изменения с июня 2016	янв	изменения с июня 2016
Мир	3,0	3,5	-0,1	3,7	0,0
Развитые экономики	1,6	1,8	-0,1	1	-
США	1,6	2	0,0	2	0,
Еврозона	1,6	1,5	-0,1	1,4	0,1
Япония	1,0	0,9	0,4	0,8	0,1
Развивающиеся экономики	3,	4	-0,1	4	0,
Россия	-	1	0	1	-
Китай	6,7	6	0	6	0,0
Индия	7,0	7	-	7	0,1
Бразилия	-	0	0	1	1,0
Мировая торговля	2,5	3	-	4	-
Цена нефти	42,	5	-	5	-

Источник: World Bank

Фискальная рефляция и фискально-бюджетное стимулирование в ведущих странах, особенно в США, может повысить темпы экономического роста сверх прогнозируемых на уровне стран, а также глобальном уровне, хотя этому может препятствовать усиление протекционизма в торговле. Устойчивость финансовой системы в условиях возврата к нормальной монетарной политике будет поддерживаться увеличением наклона кривой доходности и постепенным ростом чистой процентной маржи.

Цены на нефть закрепились в диапазоне 50-56 долл. за баррель благодаря постепенному сокращению избытка предложения. В конце 2016 г. странам нефтяного картеля, впервые за 8 лет удалось договориться об ограничении уровня добычи нефти. Страны ОПЕК пришли к соглашению, согласно которому объем добываемой нефти странами-участницами картеля сократится на 1,2 млн. баррелей в сутки, до 32,5 млн. баррелей в сутки. Соглашение поддержали крупнейшие нефтедобывающие страны (Саудовская Аравия, Ирак, и Катар). Соглашение поддержано и Россией, в которой сокращение добычи составит 0,3 млн. баррелей в сутки.

В январе 2017 г. МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 и 2018 гг., а Мировой Банк уменьшил ожидания роста котировок, но сохранил уровень ожидаемых цен выше, чем МВФ. Крупнейшие международные банки ждут продолжения роста нефтяных котировок в условиях выполнения соглашения между крупнейшими производителями нефти ОПЕК и стран вне этой организации.

Энергетическая информационная администрация Минэнерго США ожидает продолжение расконсервации сланцевых буровых при существующем уровне цен, но оценивает как маловероятное существенное падение цен вследствие роста объемов добычи сланцевой нефти. США остаются чистым импортером нефти до 2035 года. Энергетическая информационная администрация Минэнерго США ожидает рост цен на нефть до 56,2 долл. за баррель в 2018 г. В конце января 2017 года консенсус- прогноз цен на нефть, подготовленный Минэкономразвития России, сложился на уровне 55,6 долл. за баррель в 2017 г., с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. за баррель в 2017 и 2018 гг., соответственно.

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

<b>Консенсус цен на нефть</b>			
	2	2	2019
	Долл. США за баррель		
МВФ	5	5	-
Мировой Банк	5	5	60,3
Энергетическое Агентство США	5	5	-
CitiBank	5	6	-
CreditSuisse	5	6	65
Deutsche Bank	5	6	65
Goldman Sachs	5	5	58
Morgan Stanley	5	-	-
Merill Lynch	6	6	68
Reuters	5	-	-
<b>Консенсус</b>	5	6	63,3

Источник: Минэкономразвития России

## 14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года

### О текущей ситуации в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года

#### О ходе уборочных работ

По состоянию на 8 августа 2016 г., зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 17,7 млн. га (в 2015 г. – 15,6 млн. га), что составляет 37,4% посевной площади. Намолочено 62,5 млн. тонн зерна (в 2015 г. – 48,4 млн. тонн) при урожайности 35,4 ц/га (в 2015 г. – 31,0 ц/га).

Пшеницы озимой и яровой намолочено 45,7 млн. тонн (в 2015 г. – 38,1 млн. тонн), ячменя озимого и ярового – 9,2 млн. тонн (в 2015 г. – 7,1 млн. тонн), рапса озимого – 142,6 тыс. тонн (в 2015 г. – 181,6 тыс. тонн).

Сельхозтоваропроизводители Орловской области и Краснодарского края приступили к уборке сахарной свеклы. На отчетную дату сахарная свекла выкопана на площади 11,6 тыс. га (1% посевной площади), накопано 525,9 тыс. тонн.

Картофель в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских (фермерских) хозяйствах выкопан с площади 18,0 тыс. га (5,3% посевной площади), накопано 449,2 тыс. тонн (в 2015 г. – 389,1 тыс. тонн) при урожайности 250,1 ц/га (в 2015 г. – 176,7 ц/га).

Овощи в указанных категориях хозяйств убраны с площади 40,6 тыс. га (22,4% посевной площади), собрано 570,0 тыс. тонн (в 2015 г. – 693,3 тыс. тонн) при урожайности 140,3 ц/га (в 2015 г. – 139,4 ц/га).

Отдельные субъекты Приволжского федерального округа, Калининградская, Владимирская и Вологодская области приступили к севу озимых культур под урожай 2017 года, всего посеяно 8,9 тыс. га (в 2015 г. – 31,4 тыс. га).

#### Обеспечение горюче-смазочными материалами

Потребность сельхозтоваропроизводителей в горюче-смазочных материалах для проведения полевых механизированных работ 2016 года составляет 4742,04 тыс. тонн дизельного топлива (в 2015 г. – 4842,57 тыс. тонн), автобензина – 874,16 тыс. тонн (в 2015 г. – 884,22 тыс. тонн).

По состоянию на 8 августа с.г., в наличии у сельскохозяйственных товаропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 641,6 тыс. тонн и автобензина в объеме 110,8 тыс. тонн, что составляет соответственно 126,1% и 157,5% к 2015 году.

С начала года сельскохозяйственными товаропроизводителями приобретено 2241,5 тыс. тонн дизельного топлива (99,6% к 2015 г.) и 386,0 тыс. тонн автобензина (96,9%).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 4 августа 2016 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 40240 руб./т, бензина автомобильного Аи-92 – 44116 руб./т.

По сравнению с началом года цена дизельного топлива увеличилась на 9,3%, автобензина – на 19,6 процента.

По сравнению с соответствующей датой прошлого года дизельное топливо подорожало на 3,7%, автобензин – на 1,8 процента.

#### Обеспечение минеральными удобрениями

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

По данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации, потребность в минеральных удобрениях в 2016 г. для проведения сезонных полевых работ составляет 2602,9 тыс. тонн д.в., в том числе осенних полевых работ – 820,6 тыс. тонн д.в.

По оперативной информации на 8 августа 2016 г., с начала года сельскохозяйственными товаропроизводителями приобретено 1928,6 тыс. тонн д.в. минеральных удобрений, что на 186,8 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2015 году.

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2015 года) составляют 2162,8 тыс. тонн д.в., или на 217,0 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2015 году.

По состоянию на указанную дату, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат составляет: аммиачной селитры – 14688 руб./т. (+2% по сравнению с соответствующей датой 2015 г.), карбамида – 19153 руб./т. (+0,1%), калия хлористого – 15329 руб./т. (+21%), азофоски – 22705 руб./т. (+9%), аммофоса – 30740 руб./т. (+16%).

### **Наличие и готовность сельскохозяйственной техники**

По состоянию на 8 августа 2016 г., у сельхозтоваропроизводителей имелось 455,5 тыс. ед. тракторов, 125,3 тыс. ед. зерноуборочных комбайнов и 18,5 тыс. ед. кормоуборочных комбайнов. На указанную дату наличие тракторов по сравнению с 2015 г. сократилось на 1,5%, зерноуборочных комбайнов – на 0,4%, кормоуборочных комбайнов – на 4,8 процента.

Готовность тракторов в среднем по Российской Федерации составляет 93,5% (в 2015 г. – 92,3%), зерноуборочных комбайнов – 90,9% (91,7%), кормоуборочных комбайнов – 89,5% (90,2%).

Наиболее высокий уровень готовности тракторов отмечается у сельскохозяйственных товаропроизводителей Южного (96,9%) и Дальневосточного (95,8%) федеральных округов.

### **Животноводство**

За январь-июль 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, произведено 7,3 млн. тонн скота и птицы на убой в живой массе, что на 5,9% больше, чем в 2015 году. Производство на убой свиней увеличилось на 12,2%, птицы – на 4,6%, овец и коз – на 2,8%, производство крупного рогатого скота сократилось на 0,3 процента.

Производство молока составило более 18,4 млн. тонн (100,0% к 2015 г.), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 9,0 млн. тонн (101,9%) при среднем надое на одну корову 3552 кг, что больше 2015 г. на 154 кг или 4,5 процента.

Производство яиц увеличилось по сравнению с 2015 годом на 2,4% и составило 25,7 млрд. штук. Средняя яйценоскость в сельхозорганизациях сохранилась на уровне прошлого года (180 штук).

На 1 августа 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,8 млн. голов (97,9% к соответствующей дате 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,0%); поголовье свиней составило 23,6 млн. голов (107,2%), овец и коз – 27,7 млн. голов (99,4%), птицы (в сельхозорганизациях) – 435,6 млн. голов (101,3%).

### **Кредитование сезонных полевых работ**

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 августа 2016 г., составил

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 169980,5 млн.рублей или 118,7% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 111706,2 млн.рублей (119,9%), ПАО Сбербанк – 58274,3 млн.рублей (116,5%).

### **О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей**

Федеральным законом от 14 декабря 2015 г. № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год» на государственную поддержку сельскохозяйственного производства в 2016 г. предусмотрены субсидии в объеме 172749,0 млн. рублей; на 31 июля 2016 г. доведено лимитов бюджетных обязательств на лицевые счета по переданным полномочиям, открытым в территориальных органах Федерального казначейства, 152557,0 млн. рублей, кассовый расход составил 105160,1 млн. рублей (68,9% доведенного лимита).

### **О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности**

В январе-июне 2016 г. сохранилась положительная динамика производства в пищевой и перерабатывающей промышленности. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,8% против 102,0% за тот же период 2015 г., в том числе мяса и мясopодуkтов – 104,6%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуkтов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 104,4%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 107,7%, напитков – 100,4%, табачных изделий – 112,6 процента.

Объемы производства скота и птицы на убой, а также молока в сельскохозяйственных организациях, являющихся основными поставщиками сырья на переработку, оказывают определенное влияние на работу перерабатывающих предприятий. По сравнению с 2015 г. выросли объемы производства мяса и субпродуктов (на 8,6%), мясных полуфабрикатов (на 5,8%), цельномолочной продукции (на 2,8%), сыров и сырных продуктов (на 3,9%), продуктов молочных сгущенных (на 1,2%).

Сохранились высокие темпы производства плодоовощной продукции замороженной (120,3%), картофеля переработанного и консервированного (104,6%), масла растительного (101,5%), плодоовощных консервов (105,5%), кондитерских изделий (103,2%), круп (104,3%), папирос и сигарет (112,5%).

Незначительно изменилось производство муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, смесей из них (100,0%), минеральной воды (100,2%), майонеза и соусов (100,9%), маргариновой продукции (100,9%).

В то же время снижены объемы выработки сахара-песка (на 41,8%), колбасных изделий (на 4,3%), консервов мясных (на 9,3%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 2,3%), масла сливочного (на 3,1%), макаронных изделий (на 1,9%).

### **О внешнеэкономической деятельности в АПК**

По оперативным данным Федеральной таможенной службы, в январе-июне 2016 г. в Российскую Федерацию ввезено продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 11709,8 млн. долл. США или на 7,8% меньше, чем в январе-июне 2015 г., когда его было импортировано на 12705,6 млн. долл. США.

В товарной структуре импорта доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-июне 2016 г. увеличилась по сравнению с январем-июнем 2015 г. на 0,3 процентных пункта и составила 14,7 процента.



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

По сравнению с 2015 г. возросли физические объемы импортных закупок мяса свежего и мороженого (на 1,7%), молока и сливок сгущенных (на 10,3%), масла сливочного (на 6,7%), кофе (на 10,8%), изделий и консервов из мяса (на 2,5%), сахара белого (на 18,3%), какао-бобов (на 10,1%), алкогольных напитков (на 5,5%), табачных изделий (в 1,8 раза), зерновых культур (на 11,2%), продуктов, содержащих какао (на 1,0%).

Сократился ввоз мяса птицы (на 11,1%), цитрусовых (на 7,9%), чая (на 4,2%), сахара-сырца (в 2,3 раза), рыбы свежей и мороженой, филе рыб (на 8,9%).

По некоторым позициям произошел рост средних контрактных цен продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья. Наибольший рост контрактных цен отмечен на рыбу свежую и мороженую, филе рыб (на 1,7%) и какао-бобы (на 1,3%) и сахар-сырец (3,8%).

Экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-июне 2016 г. составил 7308,7 млн. долл. США, что на 4,2% больше, чем в январе-июне 2015 г. Объемы экспортных поставок пшеницы и меслина при этом увеличились в 1,7 раза, водки – на 24,6 процента.

<http://mcx.ru/documents/document/show/15381.htm>

### 14.3. 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 Подмоскowie 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 Пензенской области (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 Подмоскowie 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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 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 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 продолжат 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 Подмосковье 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.

— Подмосковье подогревается 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>.*

**15.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.**

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3,7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при выборе используемых при проведении оценки подходов учитывает не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

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

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

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

Согласно требованиям МСФО 13 Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

<i>Затратный подход</i>	- Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>Рыночный подход-</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>Доходный подход-</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях

Таким образом , справедливая стоимость и рыночная стоимости могут быть эквивалентными.

А с учетом того , что справедливая стоимость земельных участков зданий и помещений , как правило определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки , которая производится профессиональными оценщиками , в данном отчете будет использована единая методология для расчета рыночной и справедливой стоимости.

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 для определения рыночной и справедливой стоимости объектов оценки.

## **16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

(а) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

(б) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

(с) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Оценщик делает поправку на потери при сборе платежей, анализируя ретроспективную информацию по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики, и таким образом может определить вариант, приносящий максимально возможный доход от земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какие строения находятся на нем на дату оценки.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать правовым нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение о ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, эксперты определили, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования Объекта оценки – его текущее назначение.

## 17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

### 17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

#### 17.1.1. 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)..

#### 17.1.2. 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.

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта-аналога для объектов оценки.

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Саратовская область, Красноармейский р-н	Земельный участок сельскохозяйственного назначения 21 га. В красноармейском районе Саратовской области в 5 км. от села Ваулино. Участок разделен на пашню 15.6 га и пастбище 5.4 га.	210000	1000000	<a href="https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_407545229">https://www.avito.ru/krasnoarmejsk/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_407545229</a>
2	Саратовская область, Татищевский р-н, с. Вязовка	Земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 60 гектар	600000	1950000	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_ga_snt_dnp_869850003">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_ga_snt_dnp_869850003</a>
3	Саратовская область, Красный Кут	Земельный участок сельхозназначения площадью 5.3 га 50 м до реки .	53000	300000	<a href="https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_ga_snt_dnp_915522378">https://www.avito.ru/krasnyy_kut/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_ga_snt_dnp_915522378</a>

## 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 оферт). 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 оферт). 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  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + K_i,$$

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, 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 -15% для земель с/х назначения в Саратовской 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.** Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»<sup>6</sup>.

<sup>6</sup>«Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Mei/mei006.htm>



Таблица 13.

п./п.	Площадь участка объекта аналога (строка справа), кв.м.	до 5 000	от 5 000 до 10 000	от 10 000 до 50 000	от 50 000 до 100 000	от 100 000 до 250 000	от 250 000 до 500 000	от 500 000 до 1 000 000	от 1 000 000 до 2 500 000	от 2 500 000 до 5 000 000	от 5 000 000 и выше
	Площадь участка объекта оценки (столбик внизу), кв.м.										
		1,35	1,25	1,06	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75	0,71
1	до 5 000 включительно	1,00	1,08	1,27	1,35	1,45	1,53	1,63	1,73	1,80	1,90
2	от 5 000 до 10 000 включительно	0,93	1,00	1,18	1,25	1,34	1,42	1,51	1,60	1,67	1,76
3	от 10 000 до 50 000 включительно	0,79	0,85	1,00	1,06	1,14	1,20	1,28	1,36	1,41	1,49
4	от 50 000 до 100 000 включительно	0,74	0,80	0,94	1,00	1,08	1,14	1,20	1,28	1,33	1,41
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,69	0,74	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,19	1,24	1,31
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,65	0,70	0,83	0,88	0,95	1,00	1,06	1,13	1,17	1,24
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,61	0,66	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,58	0,62	0,74	0,78	0,84	0,89	0,94	1,00	1,04	1,10
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,56	0,60	0,71	0,75	0,81	0,85	0,90	0,96	1,00	1,06
10	<b>и от 5 000 000 и выше</b>	<b>0,53</b>	<b>0,57</b>	<b>0,67</b>	<b>0,71</b>	<b>0,76</b>	<b>0,81</b>	<b>0,86</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>

Расчет величины корректировок на площадь проведен исходя из средней площади участков.

После применения всех корректировок, мы получили ряд данных по стоимости объектов-аналогов.

Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$n = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}}{k - 1} \cdot \frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}$$

где  $C_i$  - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Коэффициент вариации составляет не более 30%, таким образом, выборки являются однородными и их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

### Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 14.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
<b>Цена продажи</b>	руб.		<b>1 000 000</b>	<b>1 950 000</b>	<b>300 000</b>
Общая площадь	кв.м.	<b>1 168 233</b>	<b>210 000</b>	<b>600 000</b>	<b>53 000</b>
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		4,76	3,25	5,66
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,8	3,3	5,7
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,8	3,3	5,7
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,8	3,3	5,7
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,8	3,3	5,7
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		<b>-15</b>	<b>-15</b>	<b>-15</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,1	2,8	4,8
<b>Местоположение</b>		Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область	Саратовская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,1	2,8	4,8
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		4,1	2,8	4,8
<b>Физические характеристики:</b>					
<b>Корректировка на</b>	кв.м.	1 168 233	210 000	600 000	53 000

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

<b>различие в площади земельного участка</b>					
Корректировка	%		-16%	-6%	-22%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		3,4	2,6	3,8
Корректировка	%		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		<b>3,4</b>	<b>2,6</b>	<b>3,8</b>
<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации		18,23%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		1,3	0,6	1,9
в % от первонач. величины		81,1%	28%	20%	33%
		0,7	0,72	0,80	0,67
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>33%</b>	<b>35%</b>	<b>32%</b>
<b>Стоимость за ед. общей площади</b>	руб./кв.м.	<b>3,25</b>	1,13	0,92	1,20

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 3,25 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **113 902 750 руб.**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб..
1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	11 212 500,00
2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	3 867 500,00
3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	6 630 000,00
4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	3 298 750,00
5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка	9 815 000,00
6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 567 500,00
7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	6 760 000,00
8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	4 420 000,00
9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 210 000,00
10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 275 000,00
11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов Пчельник	7 075 250,00
12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	1 072 500,00
13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры	14 326 000,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.	5 928 000,00
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	3 952 000,00
16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	5 928 000,00
17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры	3 952 000,00
18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	4 446 000,00
19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00
23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00
24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	988 000,00
27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00
29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00
30	64:12:020101:27	253,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской обл.	8238750

## 17.2. 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;

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.

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:**

**земельных участков общей площадью 3504,7 га., расположенных в Екатериновском районе Саратовской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:**

**113 902 750 рублей**

**(Сто тринадцать миллионов девятьсот две тысячи семьсот пятьдесят) руб.**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	64:12:030101:16	345	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	11 212 500,00	11 212 500,00
2	64:12:030101:14	119	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	3 867 500,00	3 867 500,00
3	64:12:030101:17	204	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	6 630 000,00	6 630 000,00
4	64:12:030101:19	101,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка	3 298 750,00	3 298 750,00
5	64:12:030103:21	302	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка	9 815 000,00	9 815 000,00
6	64:12:030103:18	79	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 567 500,00	2 567 500,00
7	64:12:030101:40	208	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	6 760 000,00	6 760 000,00
8	64:12:030101:13	136	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	4 420 000,00	4 420 000,00
9	64:12:030101:11	68	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 210 000,00	2 210 000,00
10	64:12:030103:16	70	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	2 275 000,00	2 275 000,00
11	64:12:020101:28	217,7	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов Пчельник	7 075 250,00	7 075 250,00
12	64:12:030103:17	33	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка	1 072 500,00	1 072 500,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

13	64:12:020101:14	440,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры	14 326 000,00	14 326 000,00
14	64:12:020101:29	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской обл.	5 928 000,00	5 928 000,00
15	64:12:020102:12	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	3 952 000,00	3 952 000,00
16	64:12:020102:11	182,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	5 928 000,00	5 928 000,00
17	64:12:020105:73	121,6	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры	3 952 000,00	3 952 000,00
18	64:12:020101:13	136,8	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры	4 446 000,00	4 446 000,00
19	64:12:020106:70	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
20	64:12:020106:72	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
21	64:12:020106:67	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
22	64:12:020106:64	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00	494 000,00
23	64:12:020106:66	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры	494 000,00	494 000,00
24	64:12:020106:73	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
25	64:12:020106:71	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
26	64:12:020106:74	30,4	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	988 000,00	988 000,00
27	64:12:020106:69	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
28	64:12:020106:65	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира	494 000,00	494 000,00

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

		граница с. Бакуры			
29	64:12:020106:68	15,2	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка	494 000,00	494 000,00
30	64:12:020101:27	253,5	Саратовская область, Екатериновский район; земли с/х назначения; находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской обл.	8238750	8238750

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

Зотов В.А.



01 марта 2017 г.



## 19. 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 земельного участка», 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 № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

### 20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права: 64-АГ № 138056 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138053 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138058 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138052 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138055 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138051 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138050 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138049 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138048 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138047 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138057 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138054 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138059 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138060 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138061 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138062 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138063 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138064 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138065 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138066 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138067 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138068 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138069 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138070 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138071 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138072 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138073 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138074 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138075 от 07.07.2011 г. 64-АГ № 138079 от 07.07.2011 г.

### 21. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов РОО	2
3	Копии документов Зотова В.А.	4

**Приложение 1**

**Аналоги.**

# ООО «Сэнтрал Групп»

## отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | [https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5.3\\_ga\\_snt\\_dnp\\_915522378](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_5.3_ga_snt_dnp_915522378)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - инт...

Все объявления в Красном Куте / Надежность / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | News | Следующие →

### Участок 5.3 га (СНТ, ДНП)

№ 915522378, размещена 11 февраля в 13:38 | 77 (+4)

Кадастровый номер 64:17:190\*\*\*\*00\*\* проверен | [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства, Расстояние до города: 7 км; Площадь: 536 сот

Продаю земельный участок с сельхозназначением площадью 5.3 га 50 м до реки 700 м от трассы на участке посажен плодовый сад 1 из 2 год плодоношения (800 деревьев)

300 000 ₽

8 917 328-99-41

[Написать сообщение](#)

Продавец  
Роман  
Подтвержден | [@](#) | [@](#)  
На Avito с февраля 2013

Адрес:  
Саратовская область, Красный Кут

[В](#) [g](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [p](#)

[Пожаловаться](#)

Надежный | [https://www.avito.ru/saratov/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_60\\_ga\\_snt\\_dnp\\_869830003](https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_60_ga_snt_dnp_869830003)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - инт...

Все объявления в Саратове / Надежность / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | News | Следующие →

### Участок 60 га (СНТ, ДНП)

№ 869830003, размещена 13 февраля в 09:24 | 288 (нв)

Расстояние до города: 35 км; Площадь: 6000 сот

Адрес: Саратов, Татищевский р-н с. Вязовка | [Свернуть карту](#)

8 904 241-17-10

[Написать сообщение](#)

Агентство  
Риэлтор  
Подтвержден | [@](#) | [@](#)  
На Avito с ноября 2013

Контактное лицо  
Ирина

Адрес:  
Саратовская область, Саратов,  
Татищевский р-н с. Вязовка

Продаю земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 60 гектар

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | [https://www.avito.ru/krasnoarmejski/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_21\\_ga\\_snt\\_dnp\\_407545229](https://www.avito.ru/krasnoarmejski/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_snt_dnp_407545229)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - интернет-магазин

### ☆ Участок 21 га (СНТ, ДНП)

№ 407545229, размещено 13 февраля в 20:07 | 505 (+2)

1 000 000 ₽

8 906 312-96-74

Написать сообщение

Продавец:  
Николай Меркулов  
Подтвержден  
На Avito с сентября 2014

Адрес:  
Саратовская область, Красноармейск



Расстояние до города: 5 км; Площадь: 2100 сот

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения 21 га. В красноармейском районе Саратовской области в 5 км. от села Ваулино. Участок разделен на пашню 15,6 га и пастбище 5,4 га. Участок расположен в живописном месте, в 8 км. от берега Волгоградского водохранилища (р.

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**



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      декабря      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

  
Ил'ина Т. В.  
(подпись, ФИО)

  
МШ

 серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



МИНФИП РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ  
ИНСПЕКЦИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ  
(УФНС России № 22 по г. Москве)  
м.Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024  
Телефон: (495) 649 39 42; факс: (495) 649 39 45  
E-mail: admin22@nso.moslog.ru

ООО "Сэнтрал Групп"  
ИНН/КПП: 7709518701/772201001  
109316, РОССИЯ, Москва г, МЕЛЬНИКОВА ул., 1

20.03.2010 № 14-16/31

На № \_\_\_\_\_

Инспекция ФНС России № 22 по г. Москве, рассмотрев Ваше обращение по вопросу предоставления Уведомления о возможности применения упрощенной системы налогообложения, сообщает, что на основании заявления ООО "Сэнтрал Групп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

*Заместитель начальника инспекции  
Советник государственной  
гражданской службы РФ 2 класса*

*Романичева С.Г.*

*Исп. Попова П.С.  
т.649-39-57, мест.14-313*



# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия 125085, г. Москва, ул. Шарколадная, д. 4, стр. 1, кв. 489, 021 2000, факс: 021 223 5202  
 ИНН 77-155083, ОГРН 77030201, ОГРН 0207198914002  
 Лицензия: ОГ № 0387, ОГ № 0387, ОГ № 0487, СЗ, ОС № 0187, ОС № 0387, ОС № 0387, от 13.06.2016

ПОЛИС № 100 2447 00 16101 902342

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

«17» мая 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиком № 100 2447 00 16101 902342 от 17.05.2016 г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	ООО «Сэнтрал Груп»
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО</b>	ООО «Сэнтрал Груп»
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)</b>	Согласно п.2.3. Договора страхования
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек.
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.
<b>ФРАНШИЗА</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ</b>	Безналичным путем; единовременно в срок до 21.05.2016
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «21» мая 2016 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «20» мая 2017 г.
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ</b>	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В Случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, положениям Договора страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:  
 ООО «БИН Страхование»

Е.В. Ешчина  
 м.п.

Т 209990



**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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-ЮТ от 15.02.2016

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, 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

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 50 экземплярах  
экз. № 35



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFREA)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(EGVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

о том, что Зотов Владимир Андреевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 009832

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



**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:

Зотов Владимир Андреевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.  
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в  
ЮЗАО  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » апреля 2016г., регистрационный № 009832  
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 «11» апреля 2016 года.

Президент

  
С.А. Табакова

0020804 \*

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 28/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
Росси́я, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр. 1, тел. (495) 921 2000, факс: (495) 223-9202,  
ИНН 77/17115093, ОГРН 770601001, ОГРНИП 1027739031002  
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 октября 2015г.

**ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 902821**  
**страхования гражданской ответственности оценщиков**

г. Москва

«23» марта 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование гражданской ответственности оценщиков от 23.03.2016г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от 20.11.2014 г. (Приложение №2) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Зотов Владимир Андреевич Паспорт: Серия 4510 № 041201 выдан Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по МО г.ор.Москве 18.05.2009 г., код подразделения 770-120
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 1 к Полису)
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек
<b>ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ</b>	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,2%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	2 000,00 (Две тысячи) рублей 00 копеек
<b>ФРАНШИЗА</b>	отсутствует
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ</b>	оплата единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до 25.03.2016г.
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «24» марта 2016г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «23» марта 2017г.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ</b>	По настоящему в объем страхового возмещения включены следующие убытки: <input checked="" type="checkbox"/> 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;  При исполнении настоящего договора страхования (полиса) Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Правилами страхования и положениями настоящего Полиса. При этом в случае несоответствия отдельных условий Правил страхования и Полиса подлежат применению положения, изложенные в Полисе.
	Изменения и дополнения к настоящему Полису будут действительны только при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
<b>ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ПОЛИСА</b>	Приложение №1: Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от 04.03.2016 г. Приложение №2: Правила страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 20.11.2014 г.

**СТРАХОВЩИК:**  
ООО «БИН Страхование»  
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр.1  
ИНН 77/17115093, КПП 775001001  
р/с 40701810600050000010  
в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,  
к/с 30101810200000000205

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Зотов Владимир Андреевич  
Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан  
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по  
МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,  
код подразделения 770-120  
Адрес регистрации: г.Москва,  
Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26  
ИНН 772804255084  
*С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.*

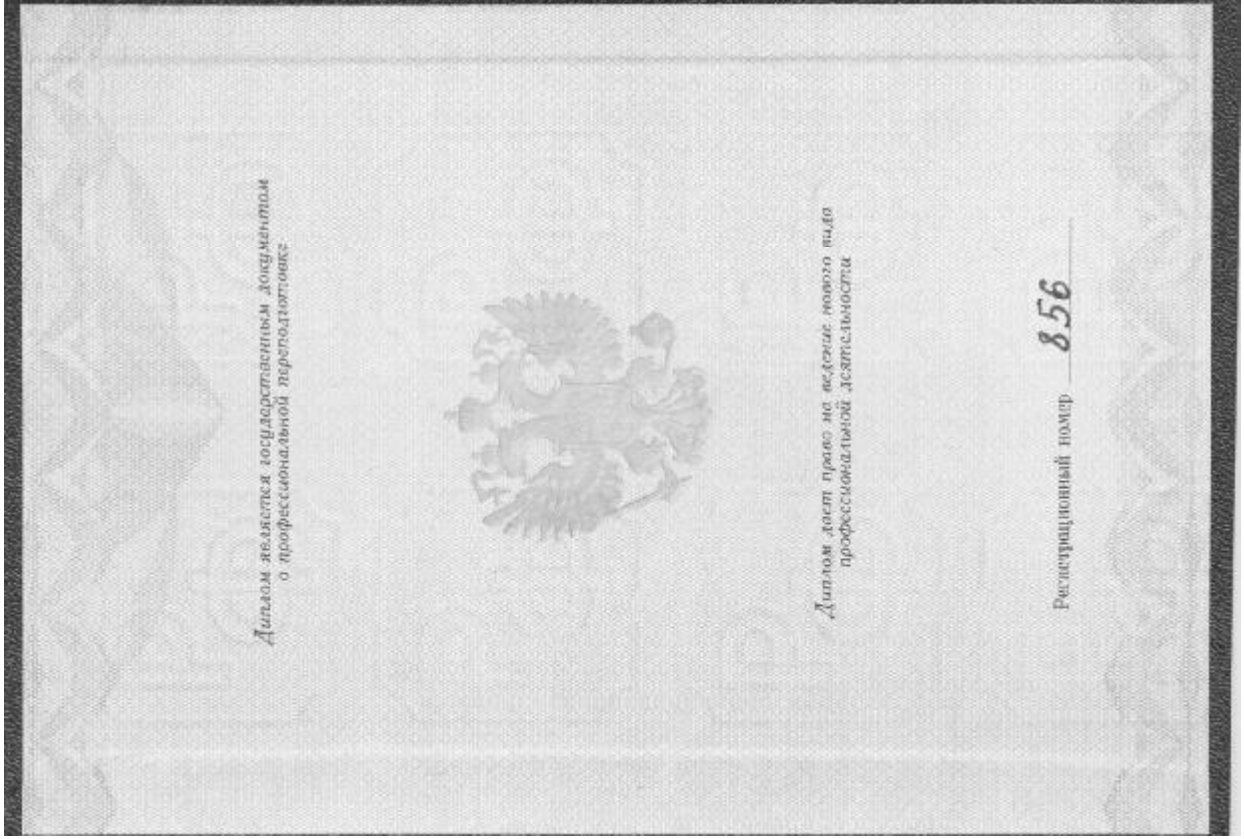
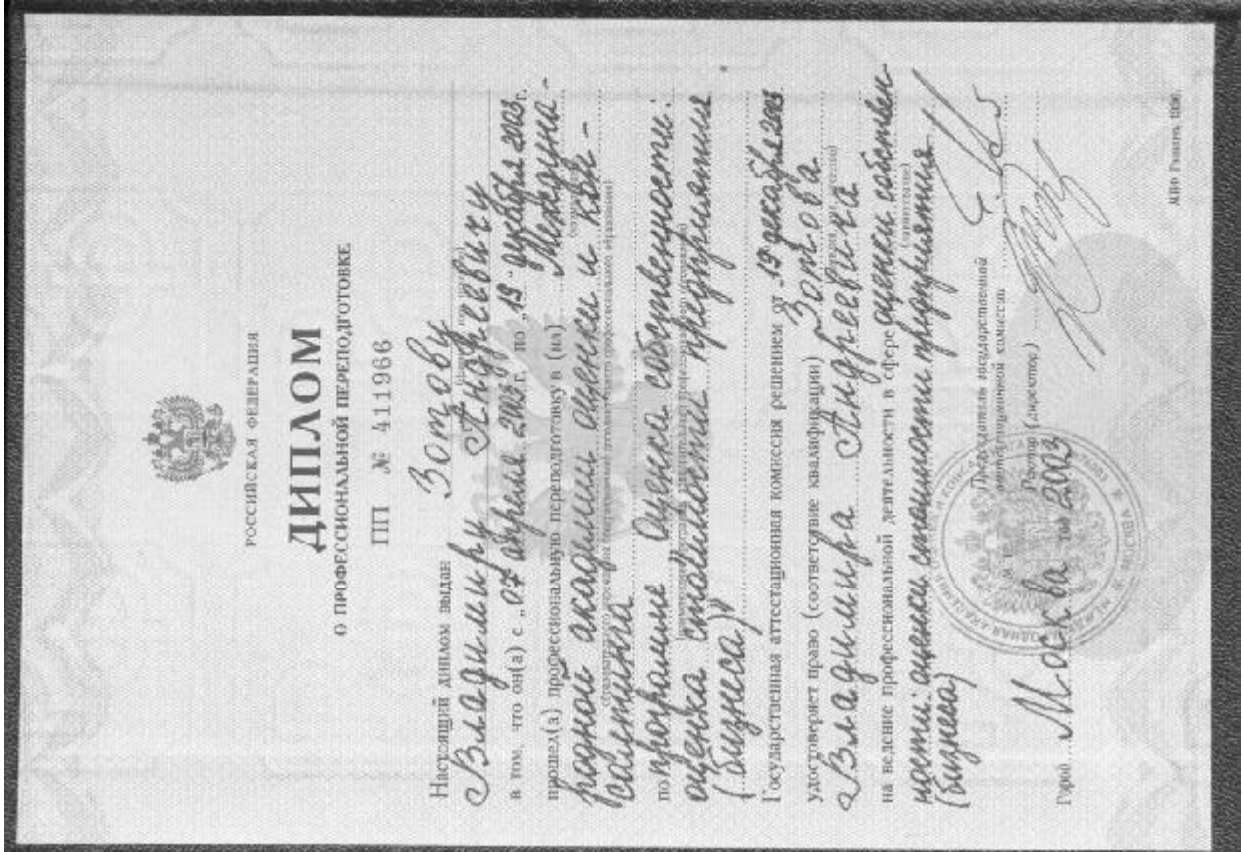
Коммерческий директор /Е.В. Епишина


Подпись / Зотов В.А.

м.п.









РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зотову (фамилия, имя, отчество)  
Владимиру Владимировичу  
 в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии  
«Свободный учет и консалтинг»  
(образовательное учреждение (образовательная организация) дополнительного профессионального образования)  
 по программе «Специальная деятельность»  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)


в объеме 104 часов (общая цена)


За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательная дисциплина	72	
2. Дисциплины на выбор	32	
3. Итоговой работой - <u>нашей задачей</u>		Отлично

Прошел(а) стажировку нет (наименование организации)

Выполнил(а) нет (наименование организации)

  
 (Директор)

  
 Город Москва 2007

Мин. печати 1536

Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 850

**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 253,5 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 9 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, северной частью граничит с землями Пензенской области

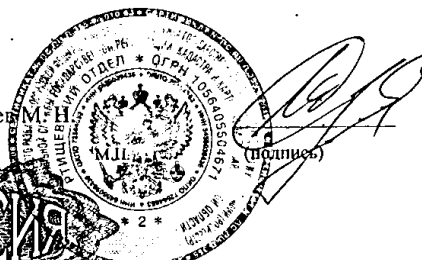
Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020101:27

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-791

Регистратор

Румянцев М.Н.

64-АГ 138079





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,065 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:68

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-790

Регистратор

Румянцев М.Н.

64-АГ 138075

  
(подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, примерно в 2,4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:65

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-789

Регистратор

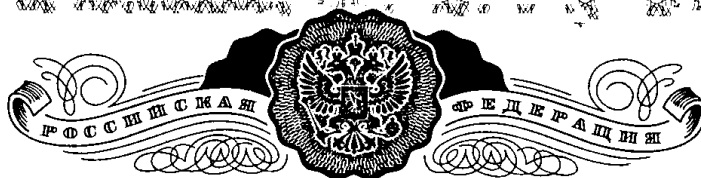
Румянцев М.И.



(подпись)

64-АГ 138074





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,13 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:69

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-788

Регистратор

64-АГ 138073





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 30,4 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,455 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:74

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-787

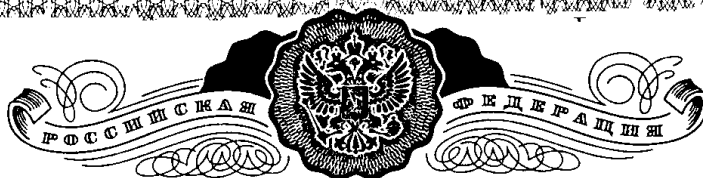
Регистратор

Румянцев М.Н.

(подпись)

64-АГ 138072





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,26 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:71

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-786

Регистратор

Румянцев М. Н.

(подпись)

64-АГ 138071





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,39 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-785

Регистратор

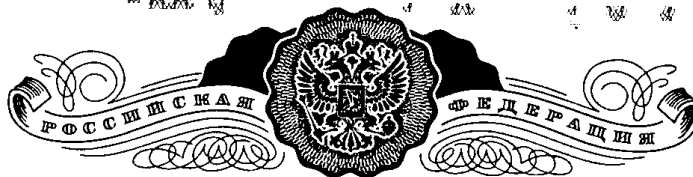
Румянцев М.Н.



(подпись)

64-АГ 138070





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:66

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-784

Регистратор

Румянцев М.Н.



(подпись)

64-АГ 138069







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

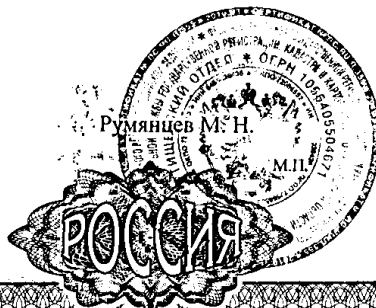
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:64

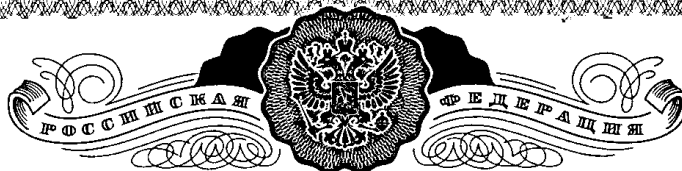
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"  
июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-783

Регистратор

64-АГ 138068



(подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

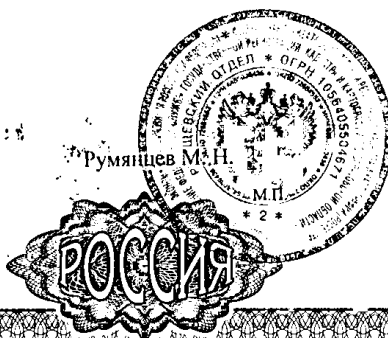
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:67

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-782

Регистратор

64-АГ 138067



Румянцев М.Н.

(подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Замкнутого рентного паевого инвестиционного фонда "Финанс - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,325 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:72

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-781

Регистратор

Румянцев М. Н.



(подпись)

64-АГ 138066





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

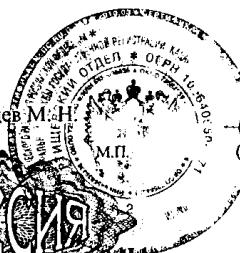
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,195 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Бакуры, справа от автодороги Бакуры-Екатериновка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020106:70

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-780

Регистратор

Румянцев М.Н.



(подпись)

64-АГ : 138065



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 136,8 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 7 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020101:13

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-779

Регистратор

Румянцев М.Н.

(подпись)

64-АГ 138064





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 121,6 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, примерно в 5 км по направлению на юг от ориентира с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020105:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-778

Регистратор

Румянцев М. Н.



(подпись)

64-АГ 138063





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Замкнутого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 182,4 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020102:11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-777

Регистратор

Румянцев М.Н.



(подпись)

64-АГ 138062





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

"07" июля 2011 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

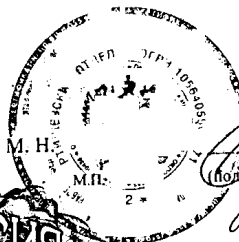
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 121,6 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,2 км по направлению на северо-запад от ориентира граница с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020102:12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-776

Регистратор

Румянцев М. Н.



(подпись)

64-АГ 138061







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

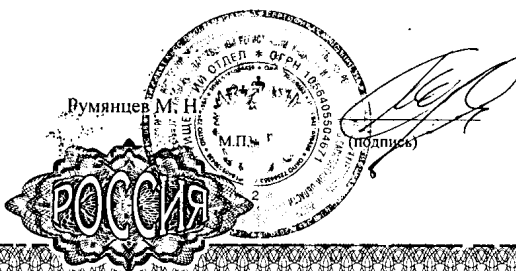
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 182,4 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 9,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Бакуры, справа от Красного пруда, граничащий с севера с землями Пензенской области

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020101:29

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-775

Регистратор

64-АГ 138060





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 440,8 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район; находится примерно в 6,3 км по направлению на север от с. Бакуры

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020101:14

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-774

Регистратор

Румянцев М. Н.

(подпись)

64-АГ 138059





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 204 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,8 км по направлению на север от ориентира граница с Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-773

Регистратор

Румянцев М. Н.

М.П.

(подпись)

64-АГ 138058





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

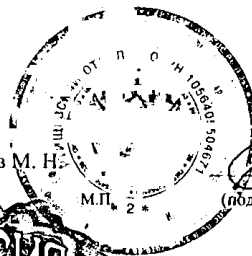
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 217,7 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Бакуры, справа от ГЛФ-урочища Попов Пчельник

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:020101:28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-772

Регистратор

Румянцев М. Н.



(подпись)

64-АГ 138057





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 345 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-771

Регистратор

64-АГ 138056

Румянцев М. Н.  
М.П.  
(подпись)



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 302 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,8 км по направлению на восток от ориентира с. Комаровка

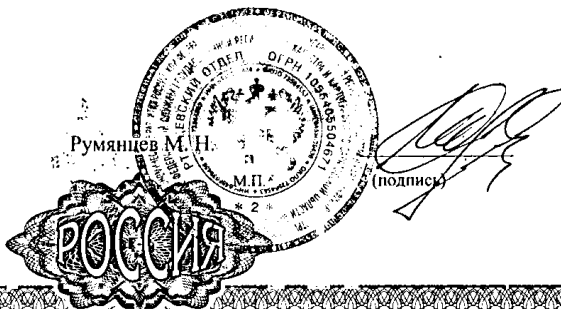
Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030103:21

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-770

Регистратор

Румянцев М. Н.

64-АГ 138055





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

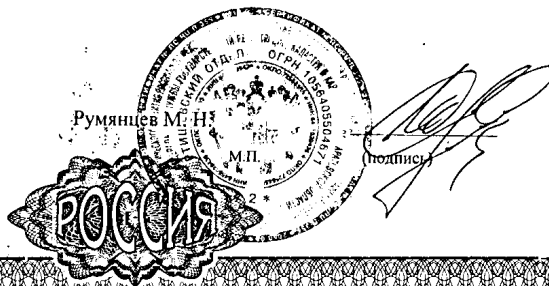
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 33 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030103:17

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-769

Регистратор

64-АГ 138054





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 119 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:14

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-768

Регистратор

64-АГ 138053

  
(подпись)





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

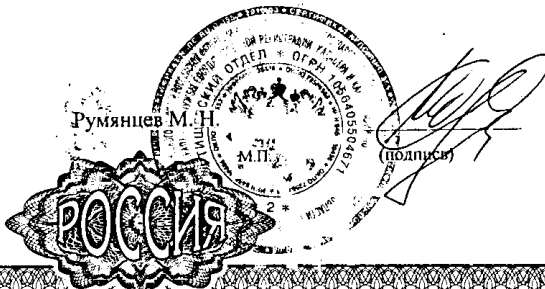
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 101,5 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,5 км по направлению на север от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:19

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-767

Регистратор

64-АГ 138052





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Зарытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

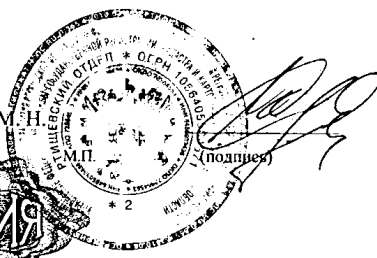
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 79 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,2 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030103:18

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-766

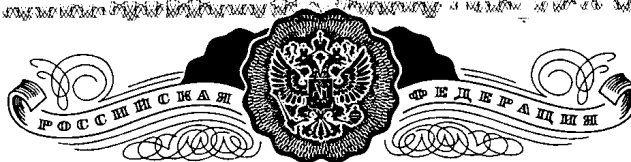
Регистратор

Румянцев М.Н.



64-АГ 138051





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

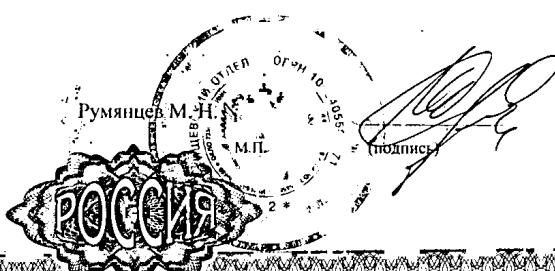
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 208 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 6,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:40

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-765

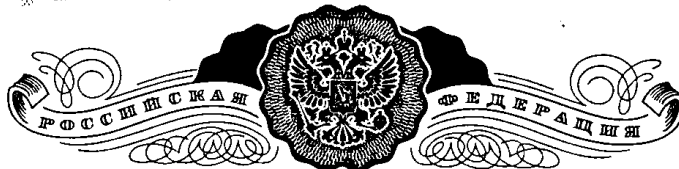
Регистратор

Румянцев М.Н.



(подпись)

64-АГ 138050



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Саратовской области

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

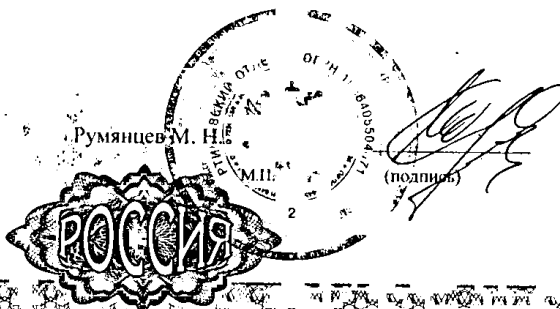
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 136 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:13

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-764

Регистратор

64-АГ 138049





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 68 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030101:11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-763

Регистратор

64-АГ 138048

Румянцев М. Н.

М.П.

(подпись)





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 16.06.2011г. № 42-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр.5

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 70 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 7,6 км по направлению на северо-восток от ориентира граница с. Комаровка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:030103:16

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 64-64-42/017/2011-726

Регистратор

Румянцев М. Н.



(подпись)

64-АГ 138047

