

# Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»

Договор 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 № 54/06/16-3/3

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Саратовская область,  
Екатериновский р-н.

### ЗАКАЗЧИК:

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

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 11 июня 2016 г.

Дата составления отчета: 11 июня 2016 г.

Москва 2016 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9.  
тел. (495)909-98-16, E-mail: info@sentralgroup.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 по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н.

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 654 от 02 июня 2016 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью 7 298 000 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н.

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 **11 июня 2016 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

- 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 сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
- 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 подходов к оценке объекта оценки приведено в тексте отчета.

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

<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 Груп»**

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

**Рыночная стоимость Объектов оценки:**

*земельных участков общей площадью 7 298 000 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н, по состоянию на 11 июня 2016 составляет:*

**24 083 400 руб.**

*(Двадцать четыре миллиона восемьдесят три тысячи четыреста)*

**Справедливая стоимость Объектов оценки:**

*земельных участков общей площадью 7 298 000 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н, по состоянию на 11 июня 2016 составляет:*

**24 083 400 руб.**

*(Двадцать четыре миллиона восемьдесят три тысячи четыреста)*

**В том числе:**

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	5 286 600,00	5 286 600,00
2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00	1 174 800,00
3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00	1 174 800,00
4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00	4 699 200,00
5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00	4 699 200,00
6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00
7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00
8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

11 июня 2016 г.

## Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	6
2.	<i>Задание на оценку.</i>	8
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	11
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	12
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	13
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	14
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	16
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	17
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	19
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	19
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	20
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	20
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	20
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	23
14.	<i>Анализ рынка</i>	31
14.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	31
14.1.1.	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.</i>	31
14.2.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	34
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	36
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	37
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	39
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	39
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	39
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	39
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	45
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	46
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	47
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	48
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	48

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

**1. Основные факты и выводы.**

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н			
	№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
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 № 654 от 02 июня 2016 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 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
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	11 июня 2016 года
Срок проведения оценки	11 июня 2016 года
Дата составления отчета	11 июня 2016 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>5</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 54/06/16-3/3

*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
------------------------------	--

<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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); 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	24 083 400
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>		<b>24 083 400 руб.</b> (Двадцать четыре миллиона восемьдесят три тысячи четыреста)

## 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 № 654 от 02 июня 2016 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка
	1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
	8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н, общей площадью 7 298 000 кв.м			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости	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	11 июня 2016 года <sup>4</sup>			
Дата составления отчета	11 июня 2016 года			



# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<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; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); 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>
<p>Допущения, на которых должна основаться оценка</p>	<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 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.</li> <li>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</li> </ol> <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 54/06/16-3/3
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) 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-2015).
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-2015), 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.

11 июня 2016 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.

### 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
	Местонахождение оценщика	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	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 Груп». 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 оценщик заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	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
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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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	Официальный портал Правительства Саратовской области <a href="http://saratov.gov.ru/">http://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="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> <a href="http://www.zemer.ru/">http://www.zemer.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

## 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
--------------------------------	---

## 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 использующуюся 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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения», вид права – общая долевая собственность.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Общая площадь земельных участков составляет 7 298 000 кв.м.

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка
1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка
8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка

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 районе Саратовской области.

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

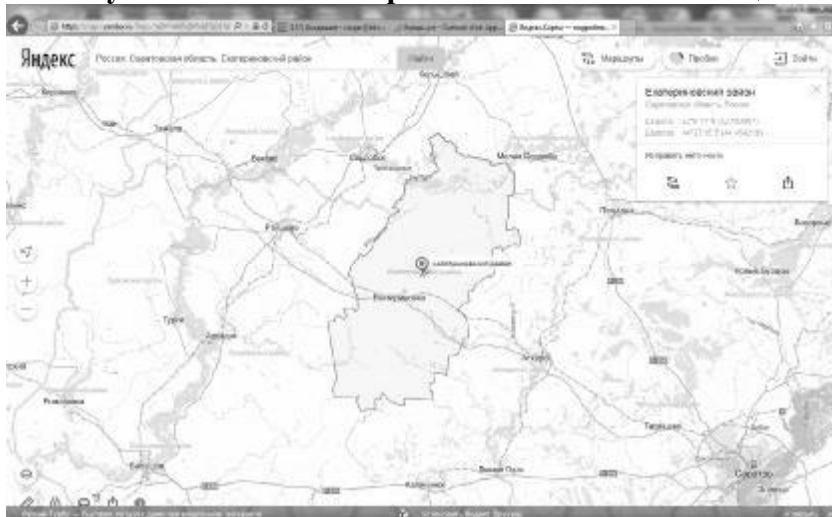




Рисунок 5. Расположения объекта оценки №4 на кадастровой карте

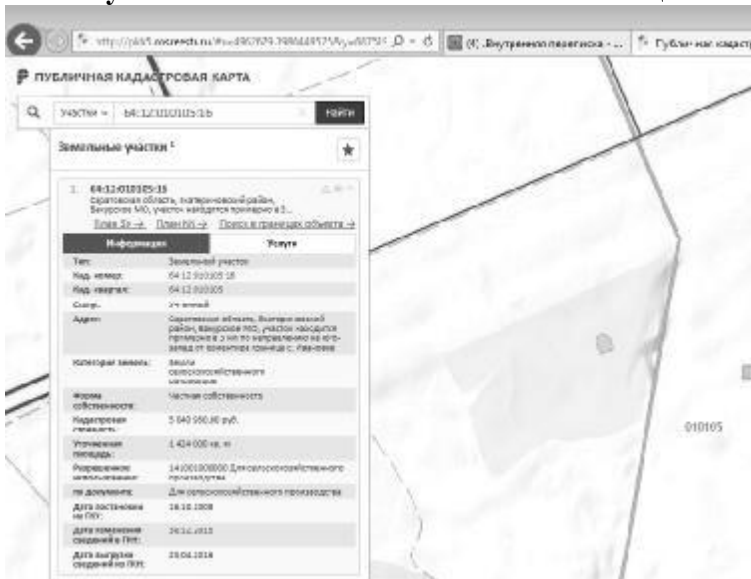


Рисунок 6. Расположения объекта оценки №5 на кадастровой карте

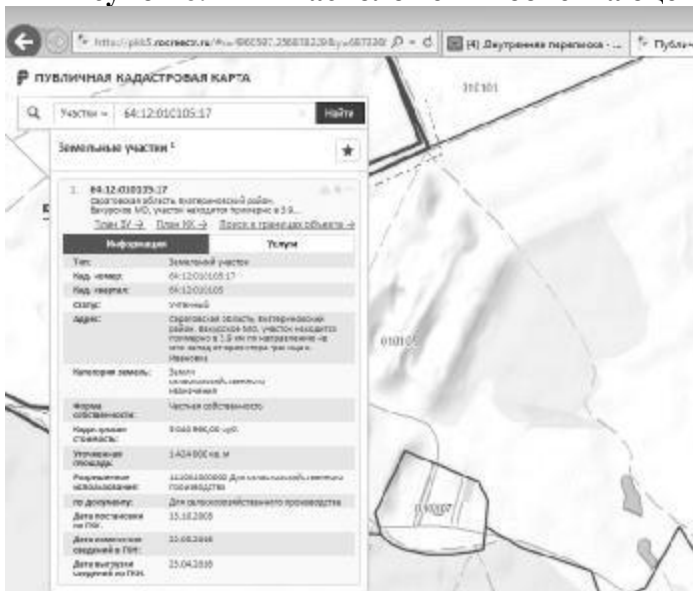


Рисунок 7. Расположения объекта оценки №6 на кадастровой карте

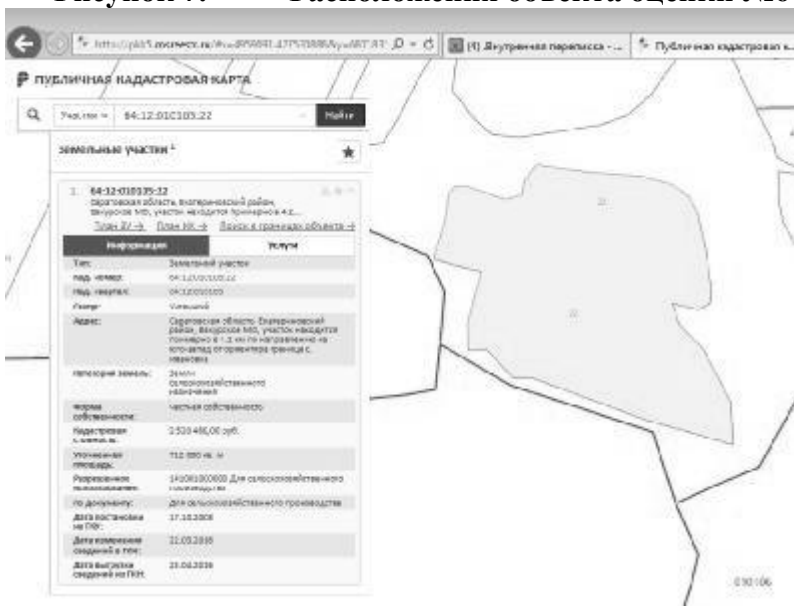


Рисунок 8. Расположения объекта оценки №7 на кадастровой карте

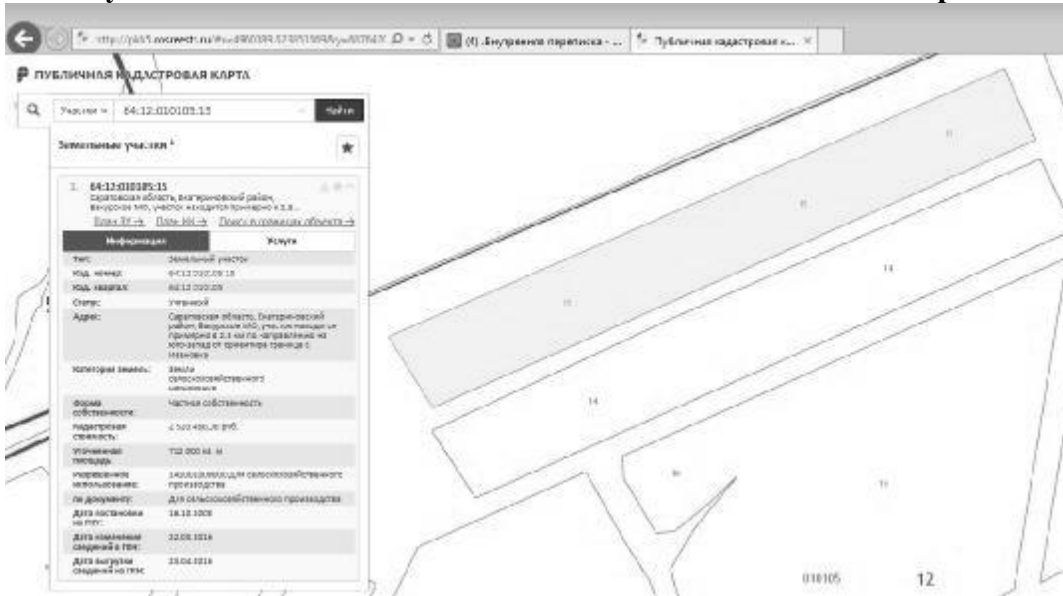
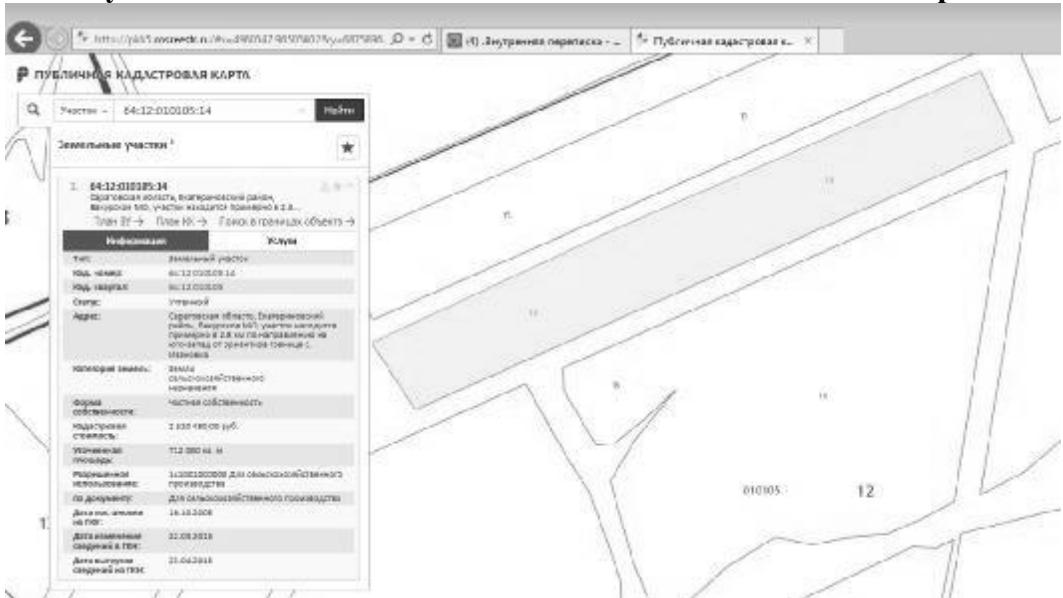


Рисунок 9. Расположения объекта оценки №8 на кадастровой карте



### 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 –

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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.

Екатери́новский райо́н— 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.sarmo.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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости  
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

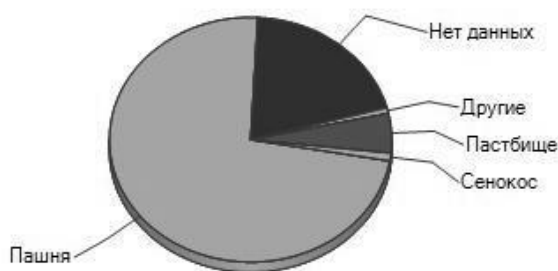
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): -

- площадь, га: 818,5

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
 отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости  
 Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

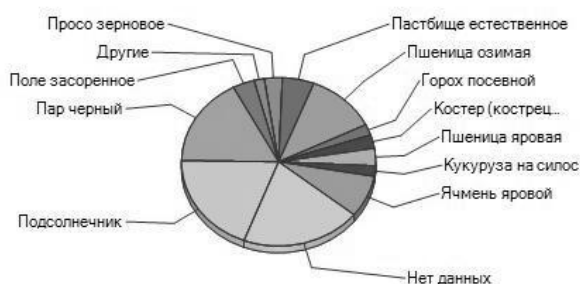
Доля обследованной площади
















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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

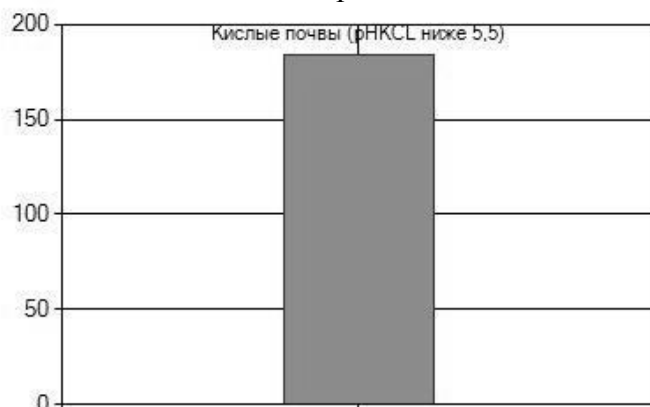
Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	25	3 154,8	19,97
	Подсолнечник	20	3 070,1	19,43
	Пар черный	13	2 694,4	17,05
	Пшеница озимая	11	1 869,4	11,83
	Ячмень яровой	10	1 271,1	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

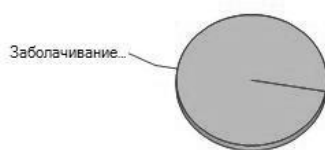
Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



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 (рНKCL ниже 5,5)	6	184,3

Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление

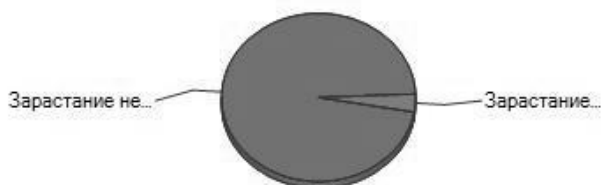


Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
	Заболачивание или подтопление не выявлено	31	3 460,6	100

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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.mcx.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**

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

Таблица 12. Основные показатели развития экономики, %

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	март	янв.-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	янв.-март
ВВП <sup>1)</sup>	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 <sup>7)</sup>	-0,2	99,5 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 <sup>7)</sup>		34024 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>6)</sup>	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 <sup>8)</sup>		59,3 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 <sup>8)</sup>		37,8 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

\* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – 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 изменены за счет получения отчетных данных

5) Предварительные данные.

6) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

7) Оценка Росстата.

8) Оценка.

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

### Уровень инфляции

За январь-март потребительская инфляция составила 2,1% (годом ранее – 7,4%). В марте ежемесячный рост цен замедлился до 0,5% (0,6% - в феврале, 1% - в январе).

Инфляция активно замедляется с ноября 2015 года несмотря на новую волну ослабления рубля (второе полугодие 2015 - февраль 2016 г.). Рост потребительских цен за годовой период понизился до 7,3% к концу первого квартала 2016 г. с 15% в ноябре 2015 года.

### ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Минэкономразвития России 29.04.2016 г., Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам I квартала 2016 года»

(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/monitoring2016month3>)

#### 14.2. 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 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.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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

— Подмоскowie 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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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.

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости  
**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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

*Таблица 13. Объекты-аналоги для Объекта оценки*

	Месторасположение.	Площадь, сотка	Цена руб./сотка.	Источник информации	Краткое описание аналога.
1	Саратовская обл., Саратовский р-н	3 260,00	491	<a href="https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_32.6_ga_snt_dnp_790830_936">https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_32.6_ga_snt_dnp_790830_936</a>	Земельный участок 32,6 га в массиве 400 га (земли с/х назначения, обрабатываются и используются по назначению) в собственности, находится на землях опх Пригородное(Клещевка) Саратовского района в 17км от Саратова, рядом проходит трасса Саратов-Волгоград-Сызрань и развилка на Базарный Карабулак.
2	Саратовская обл., Энгельский р-н	8 100,00	314,81	<a href="https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_79033434_4">https://www.avito.ru/engels/zemelnye_uchastki/uchastok_81_ga_snt_dnp_79033434_4</a>	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского(фермерского) хозяйства.
3	Краснодарский край, Белореченский р-н.	8 200,00	426,83	<a href="http://www.zemer.ru/market/lands/9953/">http://www.zemer.ru/market/lands/9953/</a>	Продаю 82га сельхозземель. У ж/д станции(Саратов-Москва), свет, вода, газ, асфальт, трасса, груз. платф-ма, лес, электричка, центр муниц.образ., 50км от Саратова.3500000руб.

## **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  $S_p$  принимает следующую форму:

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

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

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



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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 -17,5% 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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

«Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»<sup>6</sup>.

Таблица 14.

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.

<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>

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

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.

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 15.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		491	315	427
Общая площадь	сотка	9 122,5	3 260	8 100,0	8 200,0
Единица сравнения					
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<i>Имущественные права</i>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		490,8	314,8	426,8
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		490,8	314,8	426,8
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		490,8	314,8	426,8
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		июн.16	июн.16	июн.16	июн.16
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		490,8	314,8	426,8
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-17,5	-17,5	-17,5
Скорректированная цена	руб./сотка		404,9	259,7	352,1
<i>Местоположение</i>		Саратовская обл.	Саратовская обл.	Саратовская обл.	Саратовская обл.

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		404,9	259,7	352,1
<i>Назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		404,9	259,7	352,1
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	9 122,50	3 260,00	8 100,00	8 200,00
Корректировка	%		-6%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		380,2	259,7	352,1
<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации	19%				
Общая валовая коррекция	руб./сотка		110,6	55,1	74,7
в % от первонач. величины		57,5%	22,5%	17,5%	17,5%
		0,8	0,77	0,83	0,83
Весовой коэффициент		100,0%	32%	34%	34%
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка	330,0	123,2	87,8	119,0

Таким образом, стоимость 1 сотки. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 330 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **24 083 400 руб.**

**В том числе:**

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	5 286 600,00
2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00
3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00
4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00
5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00
6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00
7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00
8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00

## 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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости  
**18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:**  
**земельных участков общей площадью 7 298 000 кв.м., по адресу: Россия, Саратовская область, Екатериновский р-н, по состоянию на 11 июня 2016 составляет:**

**24 083 400 рублей**

**(Двадцать четыре миллиона восемьдесят три тысячи четыреста)**

**В том числе:**

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
1	64:12:010105:21	1602000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	5 286 600,00	5 286 600,00
2	64:12:010105:19	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00	1 174 800,00
3	64:12:010105:20	356000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	1 174 800,00	1 174 800,00
4	64:12:010105:16	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00	4 699 200,00
5	64:12:010105:17	1424000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	4 699 200,00	4 699 200,00
6	64:12:010105:22	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00
7	64:12:010105:15	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00
8	64:12:010105:14	712000	Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка	2 349 600,00	2 349 600,00

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

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

Оценщик



Зотов В.А.

11 июня 2016 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

**20. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
1	Свидетельства о государственной регистрации права

**21. Перечень документов Оценщика.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
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 № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

**Участок 32.6 га (СНТ, ДНП)**  
Размещено 3 июня 22:18

Цена: **1 500 000 руб.** Купить в кредит

Продавец: **Евдоким Павлович**

Город: **Саратов**

Адрес: **Ильинская Саратовской район**

**Указанный продавец кадастровый номер: 64:02:010\*\*\*\*2\*\***

- Адрес объекта: Саратовская область, Саратовский район, на земельном участке СПХ "Пригород"
- Предназначение участка: для сельскохозяйственного назначения
- Площадь объекта соответствует данным, указанным в кадастровом выписке
- Форма собственности данного объекта является частной

Дата сведений: от 21.04.2016

Данные предоставлены в ознакомительных целях. Рекорд не гарантирует достоверность данных.

Есть еще по объявлению

Земельный участок 32,6 га площадью 400 га (земельный участок) находится и используется по назначению в собственности, находится на земельном участке (Пригородный/Ильинская) Саратовского района в 17 км от Саратова, рядом протекает река Саратов-Волгоград-Самара и развитая на Базовый Караул.

№ объявления: 75033606

**Участок 81 га (СНТ, ДНП)**  
Размещено 2 июня 20:47

Цена: **2 200 000 руб.** Купить в кредит

Агентство: -

Город: **Саратовская область, Энгельс**

Адрес: **Энгельсский район с. Первомайское**

**Указанный продавец кадастровый номер: 64:00:100\*\*\*\*30\*\***

- Адрес объекта: Саратовская область, Энгельсский район, Большая село муниципальное образование, на земельном участке "Зеленое" с Осере Восточном кадастровый с. Р.п"
- Предназначение участка: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства "фитин"
- Площадь объекта соответствует данным, указанным в кадастровом выписке
- Форма собственности данного объекта является частной

Дата сведений: от 25.04.2016

Данные предоставлены в ознакомительных целях. Рекорд не гарантирует достоверность данных.

Есть еще по объявлению

Земельный участок 81 га площадью 100 га (земельный участок) находится и используется по назначению в собственности, находится на земельном участке (Зеленое/Первомайское) Саратовского района в 17 км от Саратова, рядом протекает река Саратов-Волгоград-Самара и развитая на Базовый Караул.

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there's a browser address bar and navigation icons. The main content area features a property listing for a plot of land (участок) in Saratov. The listing includes:

- Цена за участок (руб):** 3 500 000 руб.
- Рублей за сотку:** 437 руб.
- Характеристики:**
  - Область: Саратовская область
  - Район: Тольяттинский
  - Направление (адрес): Саратов - Атлас
  - Удаленность (км): 30 км
  - Категория: земли сельскохозяйственного назначения
  - Назначение: сельскохозяйственное производство
- Планировка:** 3/2/22 м.кв. (3 этажа)
- Площадь:** 10 кв. м
- Этаж:** 2/3/22

Below the listing, there are social media sharing buttons (Facebook, VKontakte, etc.) and a section titled "Актуально" (Actual) with several news items. On the right side, there are several smaller property cards, each with a photo and basic details like location and price.

**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  
(число)

декабря  
(месяц прописью)

2010  
(год)

за государственным регистрационным номером

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



Ильдаримова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 № 013305950

**ООО «Сэнтрал Групп»**  
**отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости**



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 43; 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

20.03.2016 № 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 Групп»

отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости



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

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
<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>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Договору)
<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>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов 00 минут «21» мая 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса), и действует по 24 часа 00 минут «20» мая 2016г.

ООО «БИН Страхование»  
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина



**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-Юг 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





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 Групп»**  
 отчет № 54/06/16-3/3 об определении рыночной стоимости



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)  
 Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, корп. 1, тел. (495) 921-2000, факс (495) 223-9202,  
 ИНН 770715093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202  
 Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 сентября 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 770715093, КПП 775001001  
 р/с 40701810600050000010  
 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,  
 к/с 30101810200000000205

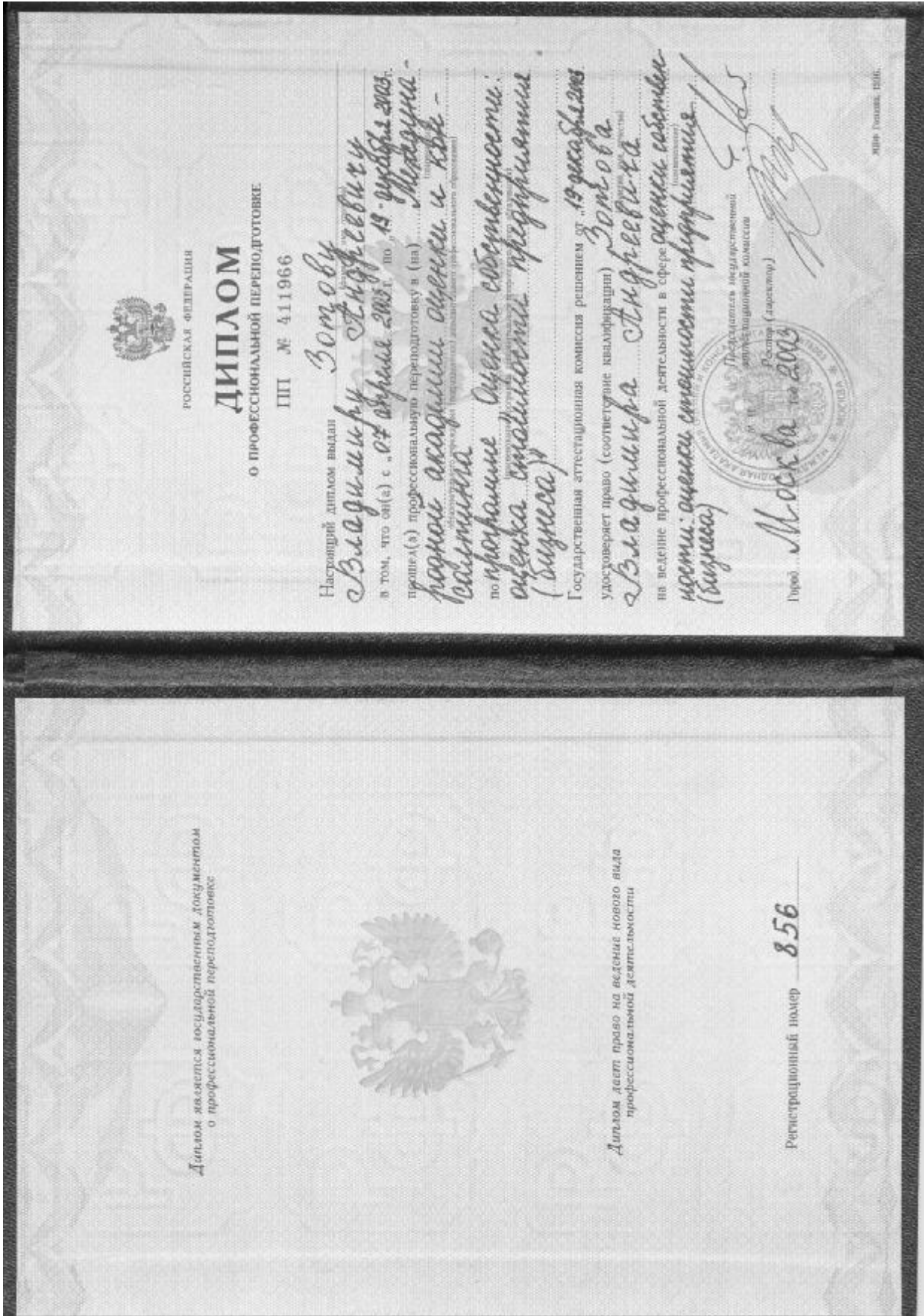
**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Зотов Владимир Андреевич  
 Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан  
 Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по  
 МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,  
 код подразделения 770-120  
 Адрес регистрации: г.Москва,  
 Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26  
 ИНН 772804255084  
*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 Затову (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) Международная академия систем и консалтинга  
(образовательное учреждение (образовательный/образовательный профессиональный образовательный)  
 по программе: Дипломная деятельность  
(наименование Программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)  
 За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:


Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обезопасность</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговой работой - май экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)  
 (учредитель)  
 ВЫПОЛНИЛ(А) нет (наименование предприятия)  
 (директор)  
 Город Москва 2007



Министерство образования и науки Российской Федерации

М.П. Голова. 1916.



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:

24 февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финанс - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ 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: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 160,2 га адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 5,3 км по направлению на юго-запад от ориентира границы с Индочка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:010105:21

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-42/007/2012-371

Регистратор

Гуманова И.В.



64-АГ 379681





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: 24 февраля 2012 года  
Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда "Финам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739222620, дата гос.регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, КПП: 77091001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 27, стр. 5

Вид права: Обица земельная собственность  
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 35,6 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с Ижновка

Кадастровый (или условный) номер: 64-12-010103:19  
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-43/007/2012-370

Регистратор

Руководитель



64-АГ 379680







ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СВЕДОК С ЧЕМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

"24" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда "Финанс - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ 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 35,6 га, адрес объекта: Саратовская область, Энгельсовский район, находится примерно в 4 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ивановка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:010105:20

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-42/007/2012-377

Регистратор

Рунянцева М. И.



64-АГ 379687



066  
79





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:

24 февраля 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

**Субъект (субъекты) права:** Владелец (владельцы) паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финлам - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управленческая компания БНИ ФИНАМ Групп", ИНН 7710288913, 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 142,4 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира границ с Ивановки

**Кадастровый (или условный) номер:** 64:12:010105:17

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-42/007/2012-375

# САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор

Румянцева М. В.



64-АГ 379685

РОССИЯ



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:

24 февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: -Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финанс - Капитальные инвестиции" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ 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: Рязань, 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 71,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатериновский район, находится примерно в 4,2 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с Ивановка

Кадастровый (или условный) номер: 64-02/010105122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление в том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года серия записей регистрации № 64-64-02/007/2012-374

## САРАТОВСКАЯ

Регистратор

Бузинцев М.Н.



64-АГ 379684



64-АГ 379684



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:

24 февраля 2012 года

Документы-основания: \* Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав Закрытого реального инвестиционного фонда "Фонд - Капитал для вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1037739223620, дата гос. регистрации: 15.06.1998г., наименование регистрирующего органа: Государственная регистрационная палата при Министерстве экономики Российской Федерации, ИПП: 77001001; адрес местонахождения: Россия, 125047, г. Москва, ул. 1-я Таврическая-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 71,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Екатеринбургский район, находится примерно в 2,5 км по направлению на юго-запад от ориентира граница с. Ишановка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:010105:15

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 февраля 2012 года сделана запись регистрации № 64-64-42/007/2012-373

Регистратор

Руководитель



64-АГ 379683

РОССИЯ



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:

"24" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 09.02.2012г. № 16-02/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав Закрытого рентного паявого инвестиционного фонда "Финанс - Капитальные вложения" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп", ИНН 7710288918, ОГРН: 1027739222620, 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 71,2 га, адрес объекта: Саратовская область, Бухаринковский район, находится примерно в 2,8 км по направлению на юго-запад от ориентира границы с Ивановка

Кадастровый (или условный) номер: 64:12:010105:14

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" февраля 2012 года сделана запись, регистрация № 64-64-42/007/2012-372

Регистратор

Регистратор



64-АГ 379682



071

82