

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R1751,
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



ОТЧЕТ № 75/09/17-З/Б

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 01 сентября 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
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 в Воронежской области.

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 774 от 17 августа 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 9 561 337 кв.м., расположенных в Новохоперском районе Воронежской области.

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

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет».
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

***Рыночная стоимость Объектов оценки:
земельных участков общей площадью 9 561 337 кв.м., расположенных в Новохоперском
районе Воронежской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:***

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

66 929 359 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять) руб.

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 9 561 337 кв.м., расположенных в Новохоперском районе Воронежской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:

66 929 359 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	9 240 175,00	9 240 175,00
2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	5 834 577,00	5 834 577,00
3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	11 480 721,00	11 480 721,00
4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	1 375 605,00	1 375 605,00
5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006	992 173,00	992 173,00
6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009	333 921,00	333 921,00
7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	9 201 878,00	9 201 878,00
8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014	5 040 133,00	5 040 133,00
9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	4 340 224,00	4 340 224,00
10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012	6 720 357,00	6 720 357,00
11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	1 656 886,00	1 656 886,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 788 673,00	3 788 673,00
13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 563 812,00	3 563 812,00
14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 360 224,00	3 360 224,00

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

01 сентября 2017 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	7
2.	<i>Задание на оценку.</i>	9
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	13
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	14
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	15
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	16
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	18
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	20
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	21
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов</i>	21
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	22
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	22
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	23
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	24
	<i>Описание Новохоперского района.</i>	25
14.	<i>Анализ рынка</i>	30
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	30
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года</i>	33
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации</i>	36
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	38
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	39
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	41
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	41
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	41
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	41
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	48
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	49
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	51
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	52
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	52

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Новохоперском районе Воронежской области			
	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009
	7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012
	11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013
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 № 774 от 17 августа 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания 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	01 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2017 года

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Дата составления отчета	01 сентября 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 75/09/17-3/Б

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; 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	66 929 359
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.		66 929 359 (Шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять)

⁵ 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 № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 774 от 17 августа 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Новохоперском районе Воронежской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка
	1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006
	6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009
	7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014
	10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012
	11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013
	14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Новохоперском р-не Воронежской области, общей площадью 9 561 337кв.м.			

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости ¹	Рыночная и справедливая 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 ²	01 сентября 2017 года
Дата составления отчета	01 сентября 2017 года
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; 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)
Допущения, на которых должна основаться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	<p>относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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.</p> <p>Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 75/09/17-3/Б
Оцениваемые права	Право собственности ³
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

¹ – п. 21 ФСО №1, не указывает максимальное возможное число определяемых видов стоимостей

- 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».

- 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.

Расчёт справедливой стоимости обусловлен Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

² - 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».

³ - 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков иным образом».

⁴ - 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 отчёт оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
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 отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет».
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет», 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. Приведённые в отчёте 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



Блохов П.Л.

01 сентября 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
Место нахождения	Г. Москва
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ПАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 30101810200000000205 БИК 044525205
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Блохов Павел Леонидович
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2008 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» ВСГ № 5400672 от 11 мая 2011 года по специализации «Оценка собственности».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0862. Страхователь – Блохов Павел Леонидович. Срок страхования с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым 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 26 июля 2011 г. с Блоховым П.Л.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.
13. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласну

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
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 http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Портал Правительства Воронежской области http://www.govvrn.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ .
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcsx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	www.avito.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016

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: 36-АГ № 625843 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625844 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625845 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625846 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625847 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625848 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625856 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625849 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625850 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625851 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625852 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625853 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625854 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625855 от 06.07.2012 г.
--------------------------------	--

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»,
- 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 Ассоциации «СРО «Экспертный совет», является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «СРО «Экспертный совет».

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 9 561 337 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка	Вид права	Субъект права	Свидетельство о государственной регистрации права
1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625843 от 06.07.2012 г.
2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625844 от 06.07.2012 г.
3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625845 от 06.07.2012 г.
4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625846 от 06.07.2012 г.
5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625847 от 06.07.2012 г.
6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625848 от 06.07.2012 г.
7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625856 от 06.07.2012 г.
8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев	36-АГ № 625849 от 06.07.2012 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014		ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	
9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625850 от 06.07.2012 г.
10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625851 от 06.07.2012 г.
11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625852 от 06.07.2012 г.
12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625853 от 06.07.2012 г.
13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625854 от 06.07.2012 г.
14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	36-АГ № 625855 от 06.07.2012 г.

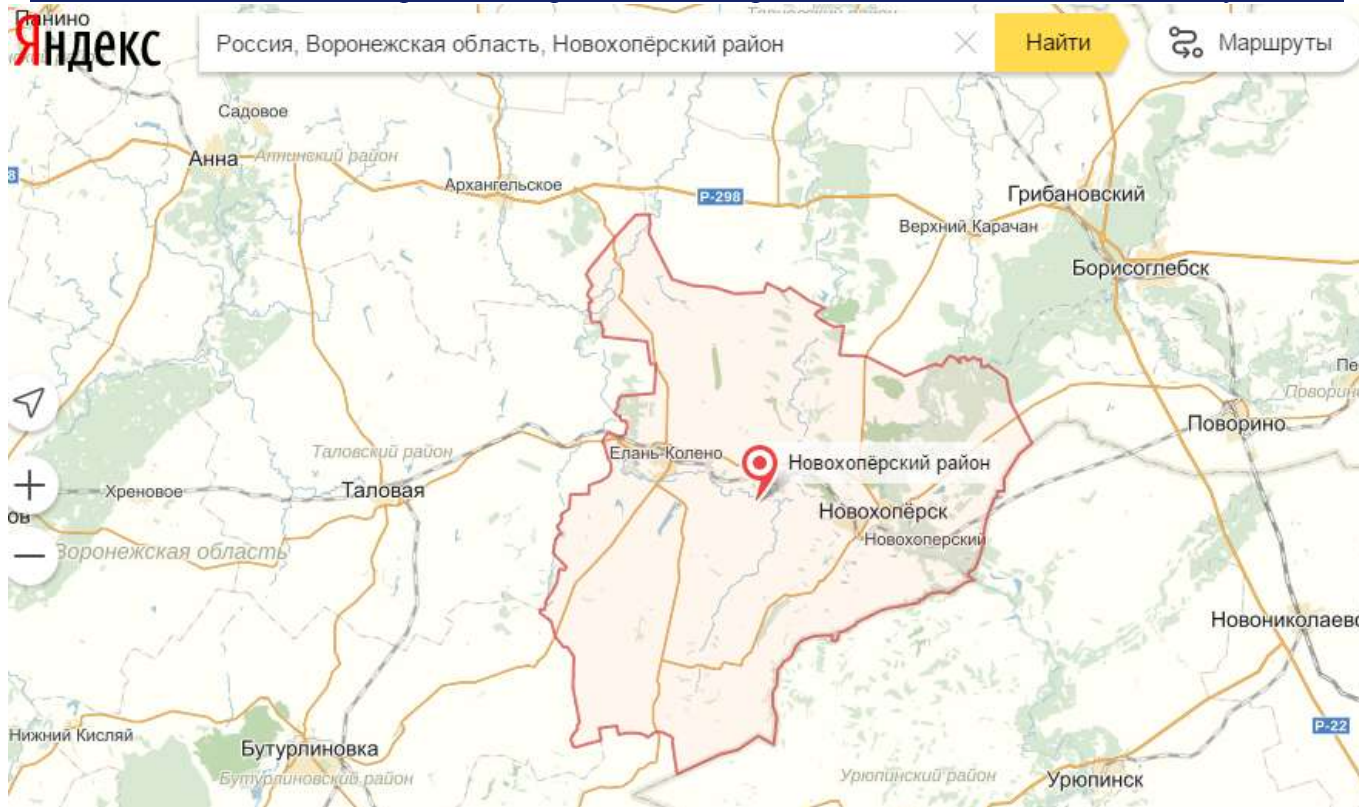
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Новохоперском р-не Воронежской области.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



13.3. Описание района расположения Объекта оценки

Воронежская область — субъект Российской Федерации, область в центре европейской части России. Областной центр — город Воронеж. Расстояние до Москвы — около 515 км.

Образована 13 июня 1934 года. Дата принятия Постановления Президиума ВЦИК РСФСР от 13 июня 1934 года об образовании Воронежской области является памятным днём — Днём области.

Входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр области — город Воронеж.

Граничит: на юге — с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью, на западе — с Белгородской областью, на северо-западе — с Курской, на севере — с Липецкой, Тамбовской областями, на юго-востоке — с Волгоградской областью, на востоке — с Саратовской областью.

Воронежская область впервые за новейшую историю заняла первое место среди всех регионов РФ по показателю индекса промпроизводства, который составил 129,4 % в 2012 году.

Воронежская область — абсолютный лидер в общероссийском рейтинге по трудоустройству незанятых граждан: 77,8 %, а по трудоустройству инвалидов Воронежская область занимает первое место в ЦФО

Уровень регистрируемой безработицы 1 %.

По структуре хозяйства Воронежская область индустриально-аграрная. В составе промышленности преобладают машиностроение, электроэнергетика, химическая индустрия и отрасли по переработке сельскохозяйственного сырья. На них приходится 4/5 общего объёма выпускаемой промышленной продукции. Отраслью специализации региона является пищевая промышленность (27 %), второе место занимают машиностроение и металлообработка (23 %), третье место — электроэнергетика(18 %).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Промышленность области специализируется на производстве станков, металлических мостовых конструкций, кузнечно-прессового и горно-обогажительного оборудования, электронной техники, пассажирских самолетов-аэробусов, синтетического каучука и шин, огнеупорных изделий, сахара-песка, маслосемянно-жировой и мясной продукции.

На базе разведанного минерального сырья в Воронежской области работает ряд предприятий, наиболее крупными из которых являются ОАО «Павловскгранит», ОАО «Воронежское рудоуправление», Семилукский и Воронежский комбинаты стройматериалов, ОАО «Подгоренский цементник», ЗАО «Копанищенский комбинат стройматериалов», «Журавский охровский завод» и другие. В области идёт освоение минеральных подземных вод.

Описание Новохоперского района.

Новохоперский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на востоке Воронежской области России.

Административный центр — город Новохоперск.

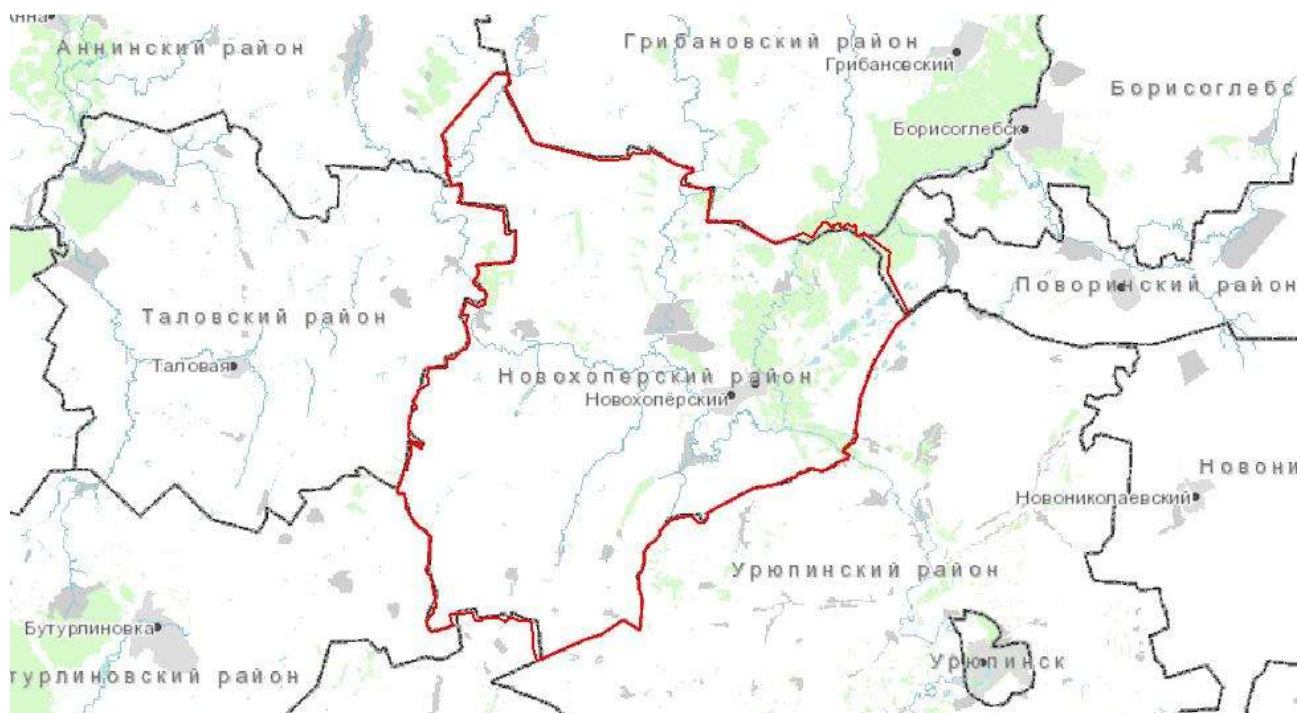
Новохоперский район расположен в северо-восточной части Воронежской области и граничит с севера — с Грибановским; с юга — с Воробьёвским; с запада — с Таловским и Аннинским; с юго-запада — с Бутурлиновским; с востока — с Поворинским районами области, а также с Волгоградской областью.

Расстояние от областного центра — 200 км. Площадь — 2340 км². Основные реки — Татарка, Савала, Хопер, Елань.

Новохоперский район образован 30 июля 1928 года постановлением ВЦИК и СНК РСФСР

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/>.

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Центральный	Воронежская область	Новохоперский район	2 334,8	39 409
Адрес администрации	г. Новохоперск, ул. Советская, 14			
Телефон	(47353) 3-15-98			
E-mail	novohoper@govvrn.ru			

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Название АХС	Таловская ГСАС
Руководитель АХС	Жабин Анатолий Михайлович
Адрес	397463, Воронежская область, Таловский район, инст. Им. Докучаева, уч. 2
Телефон	8(47352)4-54-60
E-mail	sas@kstep.vrn.ru

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
Большевик	2013	6 410,9
Бороздиновское	2013	1 511,3
Бурляевское	2013	7 153,3
Восход	2013	9 055,8
Вперед	2013	6 160,4
Долиновское	2013	9 727,9
Дружба	2013	3 686,5
Заря	2013	7 993,8
Ильменское	2013	2 727
Им. Калинина	2013	6 608,3
Им. Куйбышева	2013	3 674,2
Красная звезда	2013	9 947,3
Красное	2013	9 259,6
Михайловское	2013	7 513,5
Московское	2013	6 328
МУП "Краснянская"	2013	9 879,4
Новая жизнь	2013	4 717,7
Новохоперскагроинвест	2013	2 260,7
ООО Хопер	2013	7 694,2
Победа	2013	4 731
Подгоренское	2013	4 399
Пыховское	2013	8 397,6
Русановское	2013	4 420,3
Русское поле	2013	4 997,9
Старовасильевское	2013	9 002,3
Терновское	2013	10 507,7
Ярковское	2013	4 596,9

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 173 362,5
- количество полей: 2 829

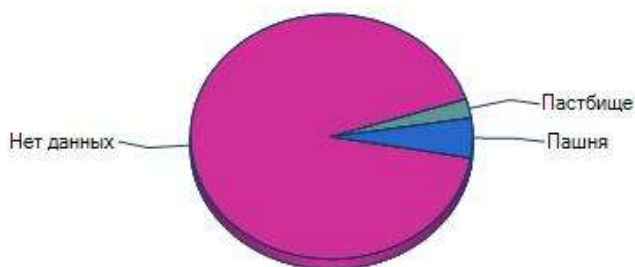
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

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

659,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

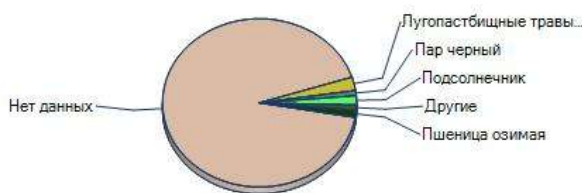


Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	2 642	159 905,6	92,24
■	Пашня	112	9 050,3	5,22
■	Пастбище	75	4 406,6	2,54

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	2 643	160 001,2	92,29
	Лугопастбищные травы бобовые	76	4 441,8	2,56
	Подсолнечник	47	3 063,3	1,77
	Пшеница озимая	28	2 405,3	1,39
	Пар черный	17	1 789,2	1,03
	Другие	18	1 661,6	0,96

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Зарастание не выявлено

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв 2017 и 0,7% г/г в марте.

Производственная активность

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднедневного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

Инфляция в мае сохранилась на уровне 4,1% г/г, что несколько выше оценки, сделанной Минэкономразвития России месяцем ранее.

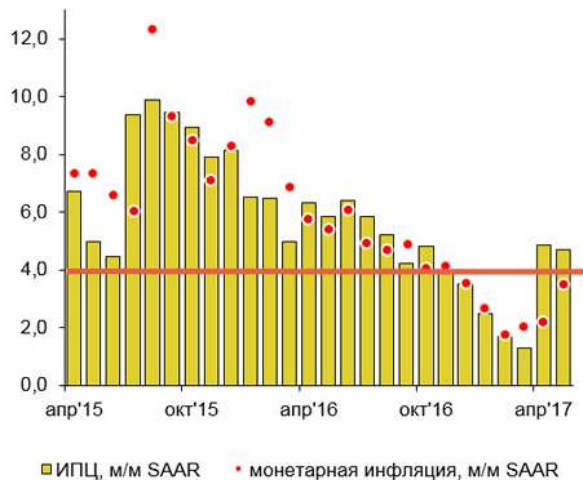
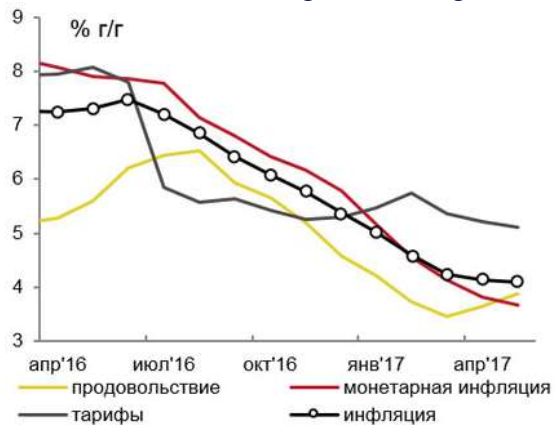
Основной причиной отклонения стала динамика цен на плодоовощную продукцию (рост цен на нее ускорился с -3,1% г/г в апреле до 2,0% г/г в мае, что обусловлено нетипично холодной погодой в апреле-мае и, соответственно, задержкой в поступлении раннего урожая).

В то же время базовая инфляция, рассчитываемая Росстатом (в расчет которой не входит, в частности, плодоовощная продукция), продолжила последовательное снижение, составив 3,8% г/г после 4,1% г/г месяцем ранее. Аналогичную динамику показала и так называемая монетарная инфляция (инфляция за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции): в мае она составила 3,7% г/г после 3,8% г/г месяцем ранее.

В терминах последовательных приростов инфляция осталась практически неизменной, снизившись до 0,38% м/м SA в мае после 0,40% м/м SA в апреле.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Источник: www.economy.gov.ru.

14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года**О текущей ситуации в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года****Ход уборочных работ**

В регионах Южного и Северо-Кавказского федеральных округов продолжается уборка зерновых и зернобобовых культур. К уборочным работам приступили отдельные регионы Центрального и Приволжского федеральных округов.

По состоянию на 13 июля 2017 г., в целом по стране зерновые обмолочены с площади 2,7 млн. га (в 2016 г. – 4,0 млн. га), намолочено 12,2 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 16,8 млн. тонн) при урожайности 44,9 ц/га (в 2016 г. – 42,3 ц/га).

В Южном федеральном округе зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,6 млн. га). Намолочено 8,8 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 11,3 млн. тонн) при урожайности 46,7 ц/га (в 2016 г. – 43,9 ц/га).

В Северо-Кавказском федеральном округе обмолочено 832,9 тыс. га (в 2016 г. – 1,2 млн. га). Намолочено 3,4 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 4,8 млн. тонн), при урожайности 40,8 ц/га (в 2016 г. – 40,8 ц/га).

Пшеница озимая и яровая в целом по стране обмолочена с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,8 млн. га). Намолочено 9,0 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 12,2 млн. тонн), при урожайности 46,9 ц/га (в 2016 г. – 43,8 ц/га).

Ячмень озимый и яровой обмолочен с площади 548,7 тыс. га (в 2016 г. – 610,2 тыс. га). Намолочено 2,3 млн. тонн (в 2016 г. – 2,5 млн. тонн) при урожайности 42,5 ц/га (в 2016 г. – 40,3 ц/га).

Озимый рапс в Республиках Адыгея, Крым, Северная Осетия-Алания, Краснодарском, Ставропольском краях и Чеченской Республике обмолочен с площади 57,4 тыс. га (в 2016 г. – 40,8 тыс. га), намолочено 118,3 тыс. тонн (в 2016 г. – 80,3 тыс. тонн), урожайность 20,6 ц/га (в 2016 г. – 19,7 ц/га).

В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Республики Северная Осетия-Алания и Краснодарского края выкопано 2,5 тыс. га раннего картофеля, накопано 53,4 тыс. тонн клубней при урожайности 216,2 ц/га.

Овощи в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Краснодарского края, Республики Северная Осетия-Алания, Ростовской, Саратовской, Волгоградской области и Кабардино-Балкарской Республики убраны с площади 13,6 тыс. га, собрано 114,3 тыс. тонн при урожайности 84,2 ц/га.

Обеспечение минеральными удобрениями

В 2017 году потребность в минеральных удобрениях для проведения сезонных полевых работ составляет 2,8 млн. тонн в действующем веществе (далее – д.в.).

Минсельхозом России на постоянной основе проводится мониторинг объема приобретения минеральных удобрений и цен на их основные виды.

С 1 января по 13 июля 2017 г. сельскохозяйственные производители приобрели 1991,9 тыс. тонн д.в. минеральных удобрений, что на 216,2 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2016 году.

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2016 года) на 13 июля с.г. составляют 2273,5 тыс. тонн д.в. или 113,3% к 2016 году.

На указанную дату средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат составляет: на аммиачную селитру – 13689 руб./т (-8% к соответствующей дате 2016 года), карбамид – 18126 руб./т (-6%), калий хлористый – 14747 руб./т (-4%), азофоску – 19968 руб./т (-13%), аммофос – 27659 руб./т (-11%).

О техническом обеспечении

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

В 1 квартале 2017 года сельскохозяйственные товаропроизводители Российской Федерации приобрели: 2678 тракторов (в 2016 году – 2784 ед.), 1005 зерноуборочных комбайнов (в 2016 году – 966 ед.), 82 ед. кормоуборочных комбайнов (в 2016 году – 77 ед.).

По состоянию на 14 июля 2017 г., у сельскохозяйственных товаропроизводителей Российской Федерации имеется 454,7 тыс. тракторов (99,9% к соответствующей дате 2016 года), 125,8 тыс. зерноуборочных комбайнов (101%) и 18,8 тыс. кормоуборочных комбайнов (96,9%).

В целом по Российской Федерации, по состоянию на 17 июля 2017 г., готовность тракторов составляет 82,8% (в 2016 году – 80,4%). Выше среднероссийского уровень готовности тракторов отмечается у сельхозтоваропроизводителей Северо-Западного (85,2%), Южного (89,8%) и Северо-Кавказского (87,0%) федеральных округов.

Готовность зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов в Российской Федерации составляет соответственно 93,1% (в 2016 году – 92,4%) и 90,3% (в 2016 году – 89,6%).

Обеспечение горюче-смазочными материалами

По состоянию на 13 июля 2017 г., с начала года сельхозтоваропроизводителями приобретено 1601,05 тыс. тонн дизельного топлива и 288,88 тыс. тонн автобензина Аи-92, соответственно 87,6% и 89,7% к уровню прошлого года.

На указанную дату в наличии у сельхозтоваропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 564,96 тыс. тонн и автобензина в объеме 83,93 тыс. тонн (89,9% и 83,2% соответственно к уровню 2016 года).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 6 июля 2017 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 43107 руб./т, автобензина Аи-92 – 46333 руб./т.

В сравнении с началом года цена дизельного топлива увеличилась на 6,4%, автобензина – на 5,9%. По сравнению с соответствующей датой прошлого года дизельное топливо подорожало на 7,7%, автобензин – на 4,4%.

Кредитование сезонных полевых работ

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 13 июля 2017 г., составил 167,9 млрд. рублей или 106,2% к соответствующей дате 2016 года, в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 141,8 млрд. рублей (137,1%), ПАО Сбербанк – 26,3 млрд. рублей (47,9%).

Животноводство

В январе-июне 2017 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, произведено 6,5 млн. тонн скота и птицы на убой в живой массе, что на 3,8% больше, чем в 2016 году. Производство на убой свиней увеличилось на 4,3%, птицы – на 5,2%. Производство крупного рогатого скота, а также овец и коз сократилось на 0,5%.

Производство молока составило 15,3 млн. тонн (100,9% к 2016 году), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 7,9 млн. тонн (102,7%) при среднем надое на одну корову 3176 кг, что больше 2016 года на 157 кг или 5,2%.

Производство яиц увеличилось по сравнению с 2016 годом на 2,0% и составило 22,2 млрд. штук. Средняя яйценоскость в сельхозорганизациях снизилась на 0,6% (1 шт.) и составила 153 штук.

На 1 июля 2017 года в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,6 млн. голов (98,2% к 1 июля 2016 года), в том числе коров – 8,3 млн. голов (98,7%); поголовье свиней составило 23,6 млн. голов (101,0%), овец и коз – 27,7 млн. голов (99,5%), птицы (в сельхозорганизациях) – 448,4 млн. голов (103,2%).

О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей

На 6 июля 2017 г., Минсельхозом России субъектам Российской Федерации доведены лимиты бюджетных обязательств на общую сумму 139,0 млрд. рублей. Предельный объем финансирования на указанную дату составил 75,4 млрд. рублей. Субъектами на государственную поддержку сельского хозяйства непосредственным получателям перечислено 70,0 млрд. рублей или 92,9% предельного объема финансирования.

В соответствии с заключенными соглашениями в бюджетах субъектов Российской Федерации на государственную поддержку сельского хозяйства предусмотрено 29,2 млрд. рублей,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
из которых, по данным отчетности субъектов, перечислено получателям 15,2 млрд. рублей или 52,1% предусмотренного объема.

О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности

В январе-мае 2017 года сохранилась положительная динамика производства в пищевой и перерабатывающей промышленности при некотором замедлении темпов роста по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Индекс производства пищевых продуктов составил 103,9% против 105,8% в 2016 году.

Объемы производства скота и птицы на убой, а также молока в сельскохозяйственных организациях, являющихся основными поставщиками сырья на переработку, оказывают определенное влияние на работу перерабатывающих предприятий.

По сравнению с 2016 годом выросли объемы производства говядины (на 2,4%), свинины (на 7,9%), мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (на 4,1%), изделий колбасных (на 7,2%), мясных полуфабрикатов (на 6,4%), масла подсолнечного (на 21,9%), масла сливочного (на 5,6%), сыров (на 2,9%), продуктов сырных (на 11,5%), круп (на 10,0%), изделий кондитерских мучных (на 8,8%), изделий макаронных (на 4,9%). Увеличилось также производство комбикормов (на 6,4%) и премиксов (на 26,9%).

Отмечено снижение производства консервов мясных (на 11,5%), муки пшеничной и ржано-пшеничной (на 6,8%), изделий хлебобулочных недлительного хранения (на 1,5%), соков из фруктов и овощей (на 27,1%). На уровне прошлого года сохранилось производство кисломолочных продуктов (100,0%), производство молока практически не изменилось (99,7%).

О внешнеэкономической деятельности в АПК

По оперативным данным Федеральной таможенной службы, в январе-мае 2017 года в Российскую Федерацию ввезено продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 11248,9 млн. долл. США или на 14,0% больше, чем в 2016 году, когда его было импортировано на 9843,2 млн. долл. США.

В товарной структуре импорта доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года уменьшилась по сравнению с 2016 годом на 1,5 процентных пункта и составила 13,8%.

В январе-мае 2017 года возросли физические объемы импортных закупок мяса свежего и мороженого (на 4,2%) мяса птицы (на 16,0%), рыбы свежей и мороженой (на 15,1%), молока сухого (на 17,9%), масла сливочного (на 21,4%), цитрусовых (на 4,6%), кофе (на 3,6%), чая (на 9,4%), зерновых культур (на 17,4%), подсолнечного масла (в 6,5 раз), изделий и консервов из мяса (на 3,0%), какао-бобов (на 26,5%), продуктов, содержащих какао (на 22,9%), алкогольных и безалкогольных напитков (на 33,6%).

Сократился импорт сахара-сырца (в 30,7 раза), сахара белого (на 11,8%), табачных изделий (на 7,4%).

По ряду позиций сельскохозяйственного сырья и продовольствия произошел рост средних контрактных цен. Отмечен наибольший рост цен на мясо свежее и мороженое (на 22,8%), мясо птицы (на 25,7%), рыбу (на 8,1%), молоко и сливки сгущенные (на 11,6%), масло сливочное (в 1,6 раза), кофе (на 21,7%), изделия и консервы из мяса (на 20,4%), сахар-сырец (в 1,6 раза), продукты, содержащие какао (на 4,8%).

Экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года составил 7343,6 млн. долл. США, что на 16,6% больше, чем в 2016 году.

По сравнению с январем-маем 2016 года экспорт пшеницы вырос на 20,5%, водки – в 1,7 раза.

<http://mcx.ru/upload/iblock/bc7/bc7f611b3ef70853462eaf78f50d0d34.doc>

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

В ЦФО средняя стоимость земли за тот же период поднялась на 10%. При этом здесь наряду с зашкаливающими ценами в ближнем 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода для определения рыночной и справедливой стоимости объектов оценки.

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

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

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

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

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Воронежская область Павловский район, с.Бабка	Продается два смежных участка общей площадью 15, 2 га, земли сельхозназначения, расположен по адресу: Воронежская область Павловский район, с.Бабка, в границах СХА " Тихий Дон", имеется возможность подключения коммуникаций(газ, свет, вода).	152 000	1 200 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_5.2_ga_snt_dnp_1000036134
2	Воронежская область, Каменский р-н, в близи с. Тхорёвка	Земельный участок вдоль трассы Острогжск-Росошь. Сразу за пгт. Каменка. Ровный участок. Рядом газ, электричество. Продажа от собственника. "Зеленка".Кадастровый номер 36:11:4400005:546. Небольшой торг возможен.	35 600	350 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3_5_ga_snt_dnp_564307914
3	Воронежская область, Рамонь	Продам землю с/х в рамонском районе 47га. 30 км от Воронежа.цена 100 тысяч за га.земля пашня.река окружает участок,возможность сделать собственный пруд,коммуникации,отличные подъездные пути.граничит с населенным пунктом.	470 000	4 700 000	https://www.avito.ru/ramon/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_97403036_5

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -13% для земель с/х назначения в Воронежской 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 № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»⁶.

Таблица 13.

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

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:

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

где C_i - i -ое значение ряда;
 k – количество членов ряда.

⁶ «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/Net/met006.htm>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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 14.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		1 200 000	350 000	4 700 000
Общая площадь	кв.м.	682 953	152 000	35 600	470 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		7,89	9,83	10,00
Корректировки	<i>(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)</i>				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,9	9,8	10,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,9	9,8	10,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,9	9,8	10,0
Условия рынка (время продажи)		сен.17	сен.17	сен.17	сен.17

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,9	9,8	10,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-13	-13	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,5	8,7
Местоположение		Воронежская область	Воронежская область	Воронежская область	Воронежская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,5	8,7
назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	8,5	8,7
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	682 953	152 000	35 600	470 000
Корректировка	%		-11%	-22%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,1	6,7	8,2
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,1	6,7	8,2
Для выводов:					
Коэффициент вариации		15,29%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		1,8	3,2	1,8
в % от первонач. величины		73,2%	23%	32%	18%
		0,8	0,77	0,68	0,82
Весовой коэффициент		100,0%	34%	31%	35%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,00	2,06	2,09	2,86

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 7,00 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **66 929 359 руб.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, га	Адрес участка	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб..
1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	9 240 175,00
2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	5 834 577,00
3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	11 480 721,00
4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	1 375 605,00
5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006	992 173,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009	333 921,00
7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	9 201 878,00
8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014	5 040 133,00
9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	4 340 224,00
10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012	6 720 357,00
11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	1 656 886,00
12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 788 673,00
13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 563 812,00
14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 360 224,00

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 № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:
земельных участков общей площадью 9 561 337кв.м., расположенных в Новохоперском
районе Воронежской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:**

66 929 359 рублей

(Шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, кв.м.	Адрес участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	36:17:7300006:118	1 320 025,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	9 240 175,00	9 240 175,00
2	36:17:7300006:119	833 511,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	5 834 577,00	5 834 577,00
3	36:17:7300006:120	1 640 103,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в юго-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	11 480 721,00	11 480 721,00
4	36:17:7300006:121	196 515,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала 36:17:7300006	1 375 605,00	1 375 605,00
5	36:17:7300006:122	141 739,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006	992 173,00	992 173,00
6	36:17:7300009:23	47 703,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300009	333 921,00	333 921,00
7	36:17:7300014:23	1 314 554,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	9 201 878,00	9 201 878,00
8	36:17:7300014:21	720 019,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300014	5 040 133,00	5 040 133,00
9	36:17:7300014:22	620 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300014	4 340 224,00	4 340 224,00
10	36:17:7300012:207	960 051,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала 36:17:7300012	6 720 357,00	6 720 357,00
11	36:17:7300013:34	236 698,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	1 656 886,00	1 656 886,00
12	36:17:7300013:35	541 239,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 788 673,00	3 788 673,00
13	36:17:7300013:36	509 116,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в центральной части кадастрового квартала	3 563 812,00	3 563 812,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

			36:17:7300013		
14	36:17:7300013:37	480 032,00	Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в южной части кадастрового квартала 36:17:7300013	3 360 224,00	3 360 224,00

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

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

Оценщик



Блохов П.Л.

01 сентября 2017 г.

19. Список используемой литературы.

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. 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;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»;
8. 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)
9. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
10. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
11. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
14. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016
16. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права: 36-АГ № 625843 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625844 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625845 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625846 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625847 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625848 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625856 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625849 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625850 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625851 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625852 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625853 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625854 от 06.07.2012 г. 36-АГ № 625855 от 06.07.2012 г.

21. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов СРОО	2
3	Копии документов Блохова П.Л.	4

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 75/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.2_ga_snt_dnp_1000036134

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

Все объявления в Павловск | Надежность | Земельные участки | Продам | Специализация (СНТ, ДНП) | 11888 | Скрыть

Участок 15.2 га (СНТ, ДНП)

№ 1000036134, размещено 30 июля в 11:03 | 120 (+6)

1 200 000 ₽

8 999 375-16-14

Позвонить

Остаток

Подтвержден

На Avito с марта 2019

Адрес: Воронежская область, Павловск, Воронежская область Павловский район с Баба

Своя Квартира за 18709 руб/мес - От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%
Метро Просторы в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

Кадастровый номер 36.26.000**** пробырен

Площадь: 1529 сот

Адрес: Воронежская область, Павловск, Воронежская область Павловский район с Баба

Продается два смежных участка общей площадью 15,2 га, земли сельскохозяйственного назначения, расположен по адресу: Воронежская область, Павловский район, с. Баба, в границах СНТ "Тихий Дач", имеется возможность использования для размещения объектов недвижимости.

Надежный | https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_564307914

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

Все объявления в Каменка | Надежность | Земельные участки | Продам | Специализация (СНТ, ДНП) | 2 | Скрыть

Участок 3.5 га (СНТ, ДНП)

№ 564307914, размещено 11 августа в 12:37 | 187 (+8)

350 000 ₽

8 903 853-80-31

Позвонить

Агентство

Надежно (автомат)

Подтвержден

На Avito с ноября 2014

Адрес: Воронежская область, Каменка

Расстояние до трассы: 1 км. Площадь: 350 сот.

Земельный участок вдоль трассы Острелино-Россош. Сразу за пгт Каменка. Ровный участок. Рядом газ, электричество. Продажа от собственника "Зеленка". Кадастровый номер 36 11 4460035 546. Небольшой погуд восточном.

Надежный | https://www.avito.ru/tamory/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_974030365

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

Все объявления в Тамово | Надежность | Земельные участки | Продам | Специализация (СНТ, ДНП) | 1 | Скрыть

Участок 47 га (СНТ, ДНП)

№ 974030365, размещено 28 июля в 18:09 | 187 (+7)

4 700 000 ₽

8 952 542-36-02

Позвонить

Агентство

Собственник

Подтвержден

На Avito с ноября 2019

Специальное предложение

Виталий

Адрес: Воронежская область, Тамово


Расстояние до трассы: 36 км. Площадь: 4700 сот

Адрес: Воронежская область, Тамово

Продам землю с/х в районском районе 47га. 30 км от Воронежа цена 190 тысяч за га земли рядом река окружит участок возможность сделать собственный пруд коммуникации отличные подведенные пути граничат с населенным пунктом.

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер


1	0	3	7	7	8	9	0	1	3	6	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---


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


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

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

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


Ларимова Т. В.
(подпись, ФИО)


МШ

 серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 75/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

26.03.2010 № 14-16/91

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. Иванова П.С.
т.649-39-57, мест.14-315*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУПП»

Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.

Объект страхования: 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.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): 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 непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,06		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)..

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Кредитное учреждение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П. /Ж.А. Ельчанникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красноярск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 75/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № _____ от 17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*интерес
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 17365
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Блохова Павла Леонидовича

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

о том, что

Блохов Павел Леонидович

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.04.2016 года за
регистрационным номером № 2008**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.05.2017 г.

Дата составления выписки 25.05.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.04.2016 г.

№ 2008

**Блохов
Павел Леонидович**

Паспорт 46 08 481930, выдан ТП №1 в г. Одинцово ОУФМС России по Московской области в Одинцовском районе.

Дата выдачи 15.01.2009 г. Код подразделения 500-103

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.04.2016 г. за № 2008

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.02.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002008

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0862

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЛОХОВ ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,1%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

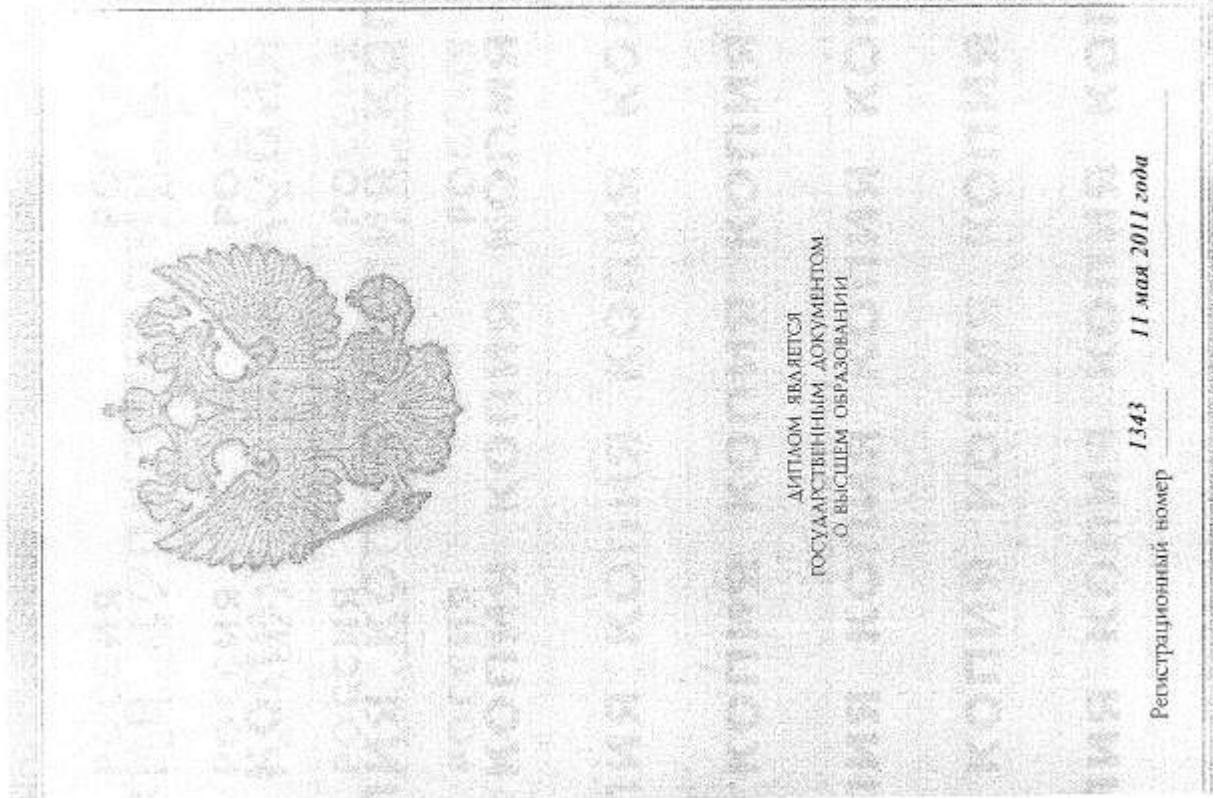
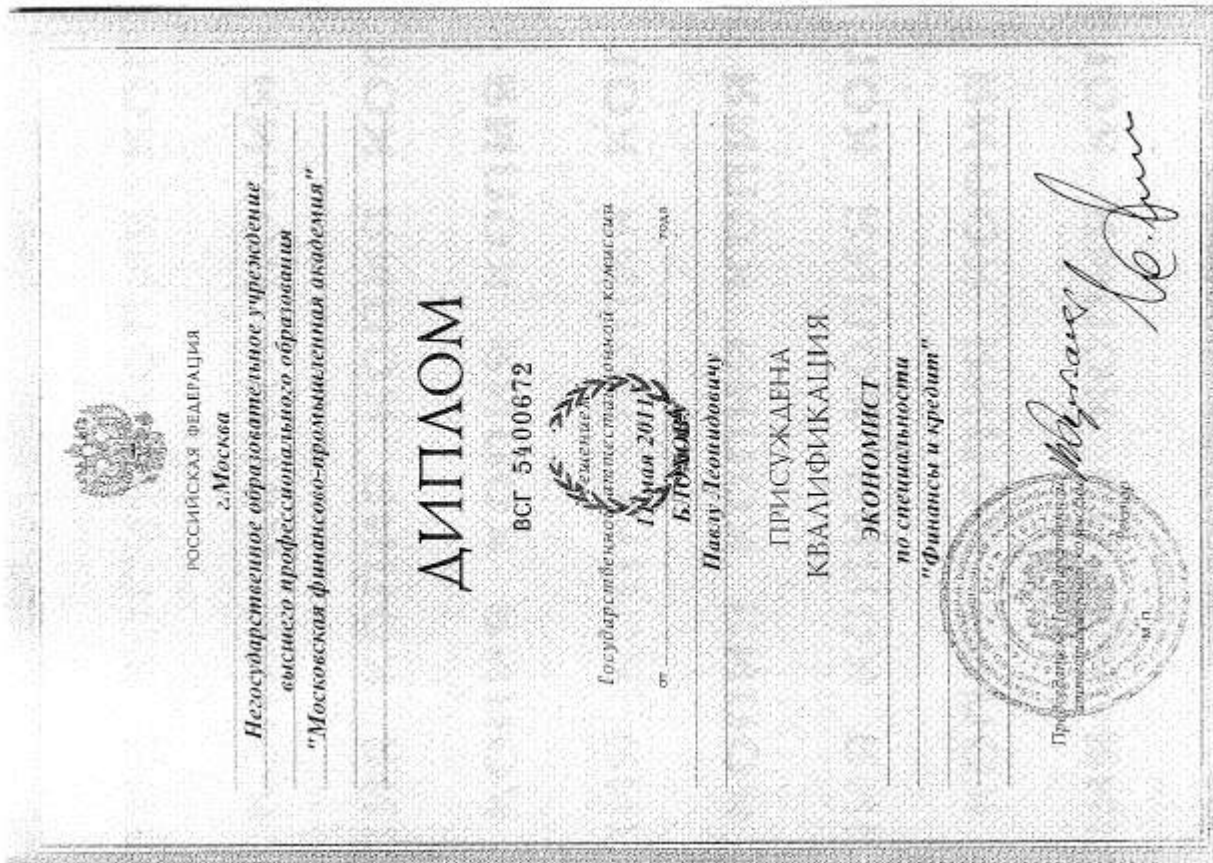
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/Ж.А. Ельчанинова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва
Дата выдачи 28/02/2017г.



Приложение 3

Документы Заказчика.



























