

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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

“Утверждаю”

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»

В.Г. Стоянова



ОТЧЕТ № 87/08/16-3/3

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 2016 г.

Дата составления отчета: 01 сентября 2016 г.

Москва 2016 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

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

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

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 682 от 15 августа 2016 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» 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 2016 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

***Рыночная стоимость Объектов оценки:
земельных участков общей площадью 9 561 337кв.м., расположенных в Новохоперском
районе Воронежской области, по состоянию на 01 сентября 2016 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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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 2016 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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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»



Стойнова В.Г.

01 сентября 2016 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	7
2.	<i>Задание на оценку.</i>	9
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	12
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	13
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	14
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	15
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	17
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	19
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	20
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	20
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	21
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	21
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	22
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	23
	<i>Описание Новохоперского района.</i>	24
14.	<i>Анализ рынка</i>	29
14.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	29
14.1.1.	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке</i>	29
14.1.2.	<i>Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки.</i>	31
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года</i>	34
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	37
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	39
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	40
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	42
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	42
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	42
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	42
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	49
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	50
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	52
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	53
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	53

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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 № 682 от 15 августа 2016 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 сентября 2016 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2016 года

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Дата составления отчета	01 сентября 2016 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 87/08/16-3/3

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 682 от 15 августа 2016 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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная ² и справедливая ³ стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	01 сентября 2016 года ⁴
Дата составления отчета	01 сентября 2016 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

	<p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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 № 87/08/16-3/3
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - 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».

³ - 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.

⁴ - 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».

⁵ - 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик

Зотов В.А.



01 сентября 2016 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Зотов Владимир Андреевич
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9, к.222
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 902821. Страхователь - ООО «Сэнтрал Груп». Застрахованное лицо – Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2016 г. по «23» марта 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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://mcx.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 Л.А. Лейфер, 2014. Том 3

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права: 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 Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (РОО).
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) .

12. Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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.

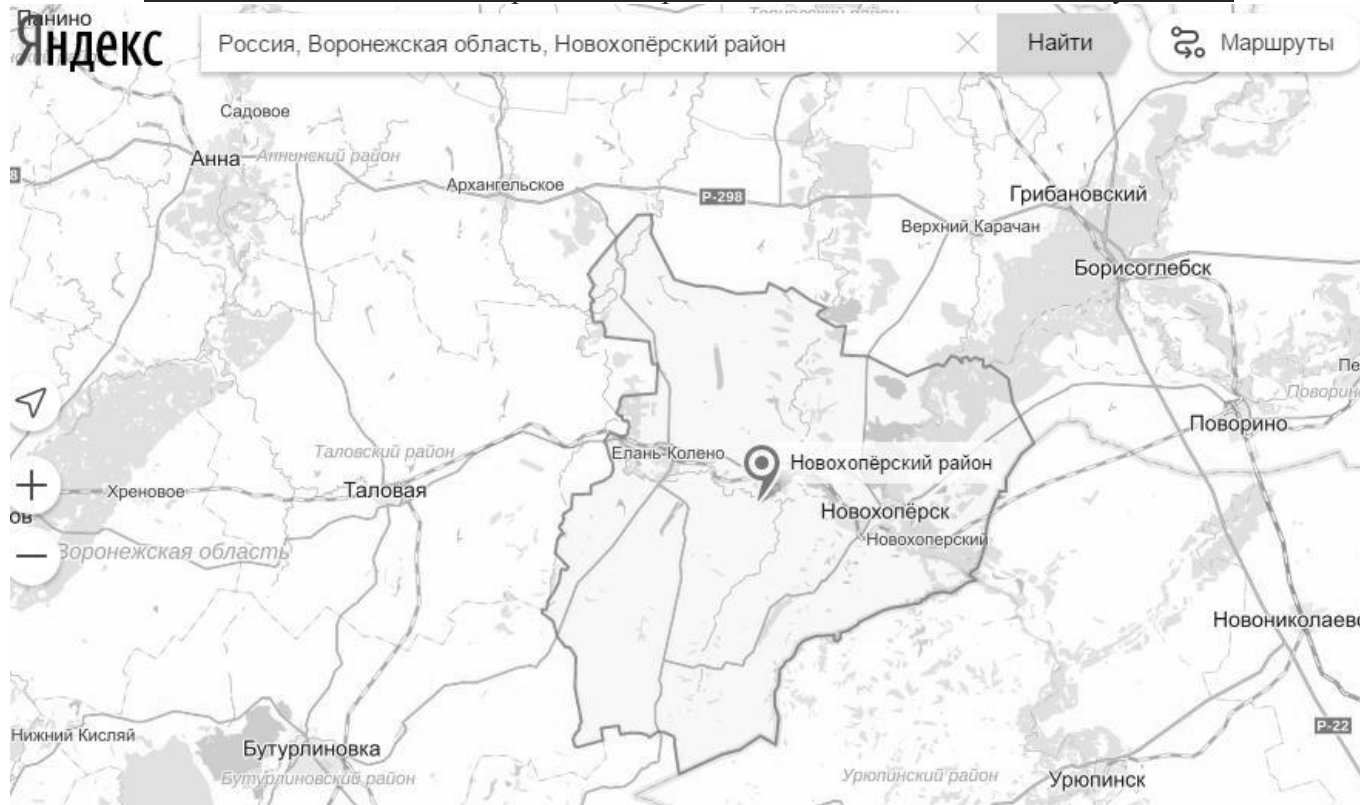
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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

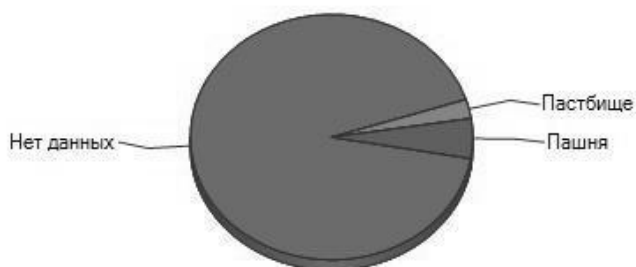
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

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

659,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



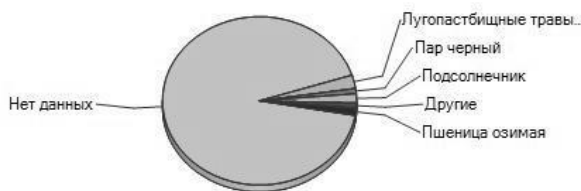
Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	2 642	159 905,6	92,24
■	Пашня	112	9 050,3	5,22
■	Пастбище	75	4 406,6	2,54

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	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

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

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

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

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

14.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности в январе 2016 года составил -0,1% к предыдущему месяцу. Положительную динамику с сезонной корректировкой показало промышленное производство в целом (за счет производства и распределения электроэнергии, газа и воды). Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, платных услуг населению. В январе, по оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к январю прошлого года замедлилось до 2,5% против снижения на 3,5% в декабре, соответственно. По оценке Минэкономразвития России, по промышленному производству в целом в январе возобновился рост с исключением сезонной и календарной составляющих к предыдущему месяцу (декабрь - -0,2%, январь - +0,3%). Добыча полезных ископаемых осталась без изменений. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды восстановился рост (декабрь - -2,3%, январь - +2,8%). В обрабатывающих производствах сокращение замедлилось до -0,2% против -0,5% в декабре. В секторе промежуточного спроса в январе сократился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; после сокращения в декабре возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве. Из потребительских отраслей после сокращения в ноябре-декабре, в январе возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в текстильном и швейном производстве; вновь сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви. В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство машин и оборудования, производство транспортных средств и оборудования; восстановился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в январе динамика с исключением сезонного фактора вновь показала отрицательное значение (-1,5%) после положительных значений в предыдущие два месяца. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после роста в декабре в

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

январе снизилось на 0,2 процента. В январе темпы снижения оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки, как и в декабре, составили 0,2%, что является минимальным значением с января 2015 года. Динамика платных услуг населению в январе не изменилась. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в январе продолжил декабрьское снижение, составив 5,6% от экономически активного населения. После периода спада, продолжавшегося с середины прошлого года, реальная заработная плата (с исключением сезонного фактора) в январе текущего года, по предварительным данным, продемонстрировала рост на 0,3 процента.⁴ Динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора) после небольшого роста в декабре в январе вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 1,2 процента. Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 22,7 млрд. долл. США (81,9 % к январю к 2015 года.). Импорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 10,1 млрд. долл. США (снижение на 17,7 % к январю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе 2016 г., по оценке, составило 12,6 млрд. долл. США, относительно января 2015 г. снизилось на 18,5 процента. По данным Росстата, в январе 2016 г. индекс потребительских цен составил 101,0% (в январе 2015 г. – 103,9%).

	2015 год		2016 год	
	январь	декабрь	январь	январь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾
ВВП ¹⁾	98,3	96,5	97,5	-0,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	103,9	100,8	101,0	
Индекс промышленного производства ³⁾	100,9	95,5	97,3	0,3
Обрабатывающие производства	99,9	93,9	94,4	-0,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,8	103,6	102,5	-0,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	93,3	98,5	95,8	-1,5
Ввод в действие жилых домов	128,1	86,8	87,3	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	98,6 ⁶⁾	99,2 ⁶⁾	93,7	-1,2
Реальная заработная плата работников организаций	91,6 ⁶⁾	91,6 ⁵⁾⁶⁾	93,9 ⁵⁾	0,3
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	30929	43408 ⁵⁾	32122	
Уровень безработицы	5,5	5,8	5,8 ⁴⁾	5,6
Оборот розничной торговли	96,4	84,7	92,7	-0,2
Объем платных услуг населению	100,6 ⁶⁾	97,0 ⁶⁾	97,3	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,7	28,4	22,7 ⁷⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	12,3	17,4	10,1 ⁷⁾	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,6	36,4	28,5	

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ В % к предыдущему месяцу.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка Росстата.

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

⁷⁾ Оценка.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Динамика физических объемов элементов использования ВВП

(прирост, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2011	2012	2013	2014	2015
Валовой внутренний продукт	4,3	3,5	1,3	0,7	-3,7
Расходы на конечное потребление	5,3	6,1	3,1	1,4	-7,9
Домашних хозяйств	6,8	7,4	3,7	1,7	-10,1
Государственного управления	1,4	2,5	1,4	0,4	-1,8
НКООДХ*	-4,9	-1,0	-1,2	-0,2	1,8
Валовое накопление	21,0	3,9	-7,3	-6,1	-18,3
в том числе:					
Валовое накопление основного капитала**	9,1	6,0	0,9	-0,6	-7,6
Внутренний конечный спрос	9,1	5,5	0,5	-0,4	-10,3
Чистый экспорт	-52,0	-19,2	12,4	23,6	93,6
Экспорт	0,3	1,4	4,8	0,3	3,1
Товары	-1,8	0,7	3,7	1,3	6,1
Услуги	18,8	7,1	14,8	-7	-19,1
Импорт	20,3	9,7	2,3	-5,9	-25,6
Товары	19,7	6,6	-1	-8	-25,5
Услуги	22,1	20,2	12,5	-0,4	-25,9

Источник: Росстат

* Некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства.

** Включая чистое приобретение ценностей.

	м/м				г/г	
	2015			2016	2015	2016
	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	декабрь	январь
Инфляция (ИПЦ) -%	0,7	0,8	0,8	1,0	12,9	9,8
Продовольственные товары	1,0	1,2	1,2	1,2	14,0	9,2
- без плодоовощной продукции	0,8	0,7	0,6	0,6	13,6	10,2
Непродовольственные товары с исключением бензина	1,1	0,8	0,5	0,8	14,5	11,4
Рыночные услуги	-0,2	0,2	0,9	1,3	10,3	8,3
БИПЦ	0,7	0,6	0,6	0,8	13,7	10,7
Справочно:						
курс рубля, руб. за долл. США	63,1	65,0	69,7	76,3	-	-

Источник: Росстат

Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития РФ в январе 2016 года» (<http://www.economy.gov.ru/>).

14.1.2. Анализ влияния политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 184 015 чел. (2015г.), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации. Москва является политическим центром России – на ее территории разместились органы государственной власти РФ.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в сентябре 2015 года составил 94,9% к сентябрю 2014 года. За 9 месяцев 2015 г. индекс составил 89,6 % к соответствующему периоду 2014 года.

За январь-июль 2015 года количество убыточных организаций составило 1371 или 29,6 % к общему числу организаций. Сумма убытка составила 272232,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 августа 2015 года составила 13283,5 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1058,7 млрд. рублей или 8% (на 1 августа 2014 года – 6,5%, на 1 июля 2015 года – 6,6%).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июля 2015 года составила 17920,8 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,5 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 августа 2014 года – 0,1%, на 1 июля 2015 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 августа 2015 года составила 13805,6 млрд. рублей, из неё просроченная – 801,1 млрд. рублей или 5,8% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2014 года – 6%, на 1 июля 2015 года – 5,7%).

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2015 года, суммарная задолженность составила 142,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 октября 2014 года на 49%, по сравнению с 1 сентября 2015 года задолженность увеличилась на 2%. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствовала.

Индекс потребительских цен в сентябре 2015 года составил – 100,3%. На продукты питания индекс составил – 100,3%, на непродовольственные товары -100,9%, на платные услуги – 99,6%. За 9 месяцев индекс потребительских цен – 111,9%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–август 2015 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 62354 рубля и увеличилась по сравнению с январем - августом 2014 года на 5,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-августе 2015 года составил 90,2% к уровню января-августа 2014 года.

Таблица 1. Основные экономические и социальные показатели. Сводные итоги

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	фев.16	Январь – февраль 2015	фев.16	Январь-февраль 2015
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности:			92.7 ¹⁾	93.9 ¹⁾
добыча полезных ископаемых				
обрабатывающие производства	1827.7	4801.6	96.9	110.7
производство и распределение электроэнергии; газа и воды	372173.0	989946.9	102.1	86.1
в том числе:	59702.6	192230.0	111.1	112.2
производство, передача и распределение электроэнергии				
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	38531.5	124362.8	104.0	106.3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности	15192.9	50792.7	133.0	132.1
добыча полезных ископаемых				
обрабатывающие производства	100018.0	243457.6	109.3	80.0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	57460.1	186115.6	112.1	113.5
в том числе:				
производство, передача и распределение электроэнергии	30581.4	97022.0	101.2	104.2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	23281.8	78118.7	131.6	128.8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	50386.4	128781.5	99.7 ¹⁾	105.1 ¹⁾
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	285.3	786.9	57.3	90.5

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Объем услуг связи ³⁾	101009.2	292948.3	99.8 ⁴⁾	100.8 ⁴⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	43429.6	130041.5	101.3 ¹⁾	96.9 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	341830.5	997162.2	87.6 ¹⁾	88.5 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб.	13054.1	37830.5	79.3 ¹⁾	82.7 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	121122.4	352257.1	103.8 ¹⁾	101.2 ¹⁾
Средняя численность работающих в экономике, тыс. человек ⁶⁾	х	102.2 ⁵⁾	108.2	109.5
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁷⁾	3402.6	х	104.6	х
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{8) #)}	46.2	х	140.4	х
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁹⁾	х	х	93.9	102.6
номинальная, рублей				
реальная	67092.1	63659.2	110.3	107.8
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %	х	х	101.1	97.8

1) В сопоставимой оценке.

2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

4) В ценах соответствующего периода.

6) По крупным и средним предприятиям за февраль и январь-февраль 2016 г.

7) На конец периода.

8) Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

9) По крупным, средним и малым предприятиям за февраль и январь-февраль 2016 г.

#) Февраль и январь-февраль 2016 г. г. (предварительные данные, возможна корректировка).

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

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

О ходе уборочных работ

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

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

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

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

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

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

Обеспечение горюче-смазочными материалами

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

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

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

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

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

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

Обеспечение минеральными удобрениями

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники

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

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

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

Животноводство

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

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

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

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

Кредитование сезонных полевых работ

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

169980,5 млн.рублей или 118,7% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 111706,2 млн.рублей (119,9%), ПАО Сбербанк – 58274,3 млн.рублей (116,5%).

О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей

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

О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности

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

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

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

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

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

О внешнеэкономической деятельности в АПК

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

Виктор Сергеев, председатель Кубанской ассоциации крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов (АККОР), отметил, что на юге страны свободной земли почти не осталось. При этом спекулянтов на рынке тоже практически нет, вся земля покупается

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

или берется в аренду непосредственно фермерами и сельхозпредприятиями. Поэтому ее стоимость аграрий назвал вполне реальной, а не разогретой искусственно.

При этом, по оценке председателя АККОР, именно в собственности на юге находится порядка 30% сельхозземель, остальная — арендованная. В ассоциации это объясняют тем фактом, что большинство фермеров предпочитают брать землю в аренду у региональных властей и потом выкупать ее на льготных условиях. В случае если земля находилась в аренде более 10 лет и использовалась по назначению, ее можно выкупить всего за 20% от кадастровой стоимости. Расценки на временное пользование землей аграрии называют вполне щадящими — аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости. Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

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

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

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

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Воронежская область, Бобровский р-н, с. Шестаково	Продам участок 5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 120 км до города продаю землю сельхоз-назначения 5га не далеко от трассы свидетельство на руках возможен обмен на авто торг	50 000	500 000	https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_768534037
2	Воронежская область, Каменский р-н, вблизи с. Тхорёвка	Продам участок 3.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 1 км до города Земельный участок вдоль трассы Острогжск-Россошь. Сразу за пгт. Каменка.Продажа от собственника. "Зеленка".Кадастровый номер 36:11:4400005:546. Торг.Имеется еще 1 га в собственности(Зеленка) за отдельную цену на другом участке.	35 600	350 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_564307914
3	Воронежская область, Павловск	Продам участок 6 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 2 км до города земельный участок 6 га,на трассе москва-ростов 667 км	60 000	600 000	https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_356058537

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

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 -14% 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 «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»⁶.

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/Mei/mei006.htm>

Таблица 13.

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

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

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 14.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		500 000	350 000	600 000
Общая площадь	кв.м.	682 953	50 000	35 600	60 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		10,00	9,83	10,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	9,8	10,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	9,8	10,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	9,8	10,0
Условия рынка (время продажи)		сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	9,8	10,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-14	-14	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	8,5	8,7
Местоположение		Воронежская область	Воронежская область	Воронежская область	Воронежская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	8,5	8,7

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

цена					
назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	8,5	8,7
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	682 953	50 000	35 600	60 000
Корректировка	%		-17%	-22%	-17%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,2	6,6	7,2
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,2	6,6	7,2
<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации		4,51%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		2,8	3,2	2,8
в % от первонач. величины		88,9%	28%	33%	28%
		0,7	0,72	0,67	0,72
Весовой коэффициент		100,0%	34%	33%	34%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,00	2,42	2,16	2,42

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
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

ООО «Сэнтрал Груп»**отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков**

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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:
земельных участков общей площадью 9 561 337 кв.м., расположенных в Новохоперском
районе Воронежской области, по состоянию на 01 сентября 2016 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 № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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 (PCO).

Оценщик

Зотов В.А.



01 сентября 2016 г.

19. Список используемой литературы.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной 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 РОО	2
3	Копии документов Зотова В.А.	4

Приложение 1

Аналоги.

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_768534037

Все объявления Воронеж / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) Назад Следующее

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 18 августа в 07:46 [✎](#) [✕](#) [✎](#) Редактировать, закрыть, подеть объявление

Цена **500 000 руб.** [✎](#) [Купит в кредит >>](#)

Продавец **сергей**
на Авито с ноября 2015
[☎ 8 918 654-98-16](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Воронеж
Адрес воронежская обл Бобровский рн с шестаково

Продам участок 5 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 120 км до города
продаю землю сельхоз-назначения 5га не далеко от трассы свидетельство на руках возможен обмен на авто торг

Номер объявления: 768534037

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [📧](#) [📱](#) [📷](#) [📺](#) [📺](#) [📺](#) [📺](#)

Продайте участок быстрее!
[👤 Премiuм-размещение **100%**](#)
[📄 Сделать VIP-объявление](#)
[👉 Выделить объявление](#)
[👤 Поднять объявление в топике](#)

Хотите большего?
[👤 Применить пакет услуг **100%**](#)



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

Все объявления Каленка / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) В каталог Следующее

Участок 3.5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 5 августа в 16:15 [✎](#) [✕](#) [✎](#) Редактировать, закрыть, подеть объявление

Цена **350 000 руб.** [✎](#) [Купит в кредит >>](#)

Агентство **Наталья (агентство)**
на Авито с ноября 2014
[☎ 8 903 863-80-31](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Воронежская область, Каленка

Продам участок 3,5 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 1 км до города
Земельный участок вдоль трассы Острогожск-Россошь. Сразу за пгт. Каменка. Продажа от собственника. "Зеленка". Кадастровый номер 36.11.4400005.546. Торг. Имеется еще 1 га в собственности (Зеленка) за отдельную цену на другом участке.

Номер объявления: 564307914

[★ В избранное](#) [⚠ Пожаловаться](#) [📧](#) [📱](#) [📷](#) [📺](#) [📺](#) [📺](#) [📺](#)

Продайте участок быстрее!
[👤 Премiuм-размещение **100%**](#)
[📄 Сделать VIP-объявление](#)
[👉 Выделить объявление](#)
[👤 Поднять объявление в топике](#)

Хотите большего?
[👤 Применить пакет услуг **100%**](#)

Загрузите свои товары

https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_pavlovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_356058537

Все объявления в Павловске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП) Назад Следующая

Участок 6 га (СНТ, ДНП)

Размещено 19 августа в 16:54. [✕](#) [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Промотров всего 1320, сегодня 3



Цена **600 000 руб.** [↔](#) [Купить в кредит >>](#)

Продавец **Вячеслав**
на Avito с июня 2010

[☎ в 302 547-29-09](#) [✉ Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город Воронежская область, Павловск

Продам участок 6 га, земли сельскохозяйственного назначения (СНТ, ДНП). 2 км до города
земельный участок 6 га на трассе москва-ростов 667 км

Номер объявления: 356058537

[✉ Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [⚠ Показать](#)

Продайте участок быстрее!

- Премия размещения **100%**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **100%**

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?

[Узнать](#)

Demofond.ru

Недвижимость в Воронеже
Квартиры Дома Дачи Офисные
Складские помещения Участки
Аренда Продажа

pkopt.ru

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



Ильдаримова Т. В.
(подпись, ФИО)

МП



серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков



МИНФИП РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(УФНС России № 22 по г. Москве)
п. Энтузиастов, д.14, г. Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 43; факс: (495) 649 39 45
E-mail: admin22@nso.moslog.ru

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

20.03.2016 № 14-16/31

На № _____

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

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

Романичева С.Г.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков



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

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

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

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

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-ЮТ 15.02.2016

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в
ЮЗАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 87/08/16-3/3 об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Россиа, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр. 1, тел. (495) 921 2000, факс: (495) 223-9202,
ИНН 77/17115093, КПП 775001001, ОГРН 5027739031002
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 октября 2015г.

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ	Зотов Владимир Андреевич Паспорт: Серия 4510 № 041201 выдан Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по МО г.ор.Москве 18.05.2009 г., код подразделения 770-120
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 1 к Полису)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ	1 000 000,00 (Один миллион) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,2%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 000,00 (Две тысячи) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА	отсутствует
ПОРЯДОК УПЛАТЫ	оплата единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до 25.03.2016г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «24» марта 2016г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «23» марта 2017г.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	По настоящему в объем страхового возмещения включены следующие убытки: <input checked="" type="checkbox"/> реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально; При исполнении настоящего договора страхования (полиса) Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Правилами страхования и положениями настоящего Полиса. При этом в случае несоответствия отдельных условий Правил страхования и Полиса подлежат применению положения, изложенные в Полисе.
	Изменения и дополнения к настоящему Полису будут действительны только при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ПОЛИСА	Приложение №1: Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от 04.03.2016 г. Приложение №2: Правила страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 20.11.2014 г.

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

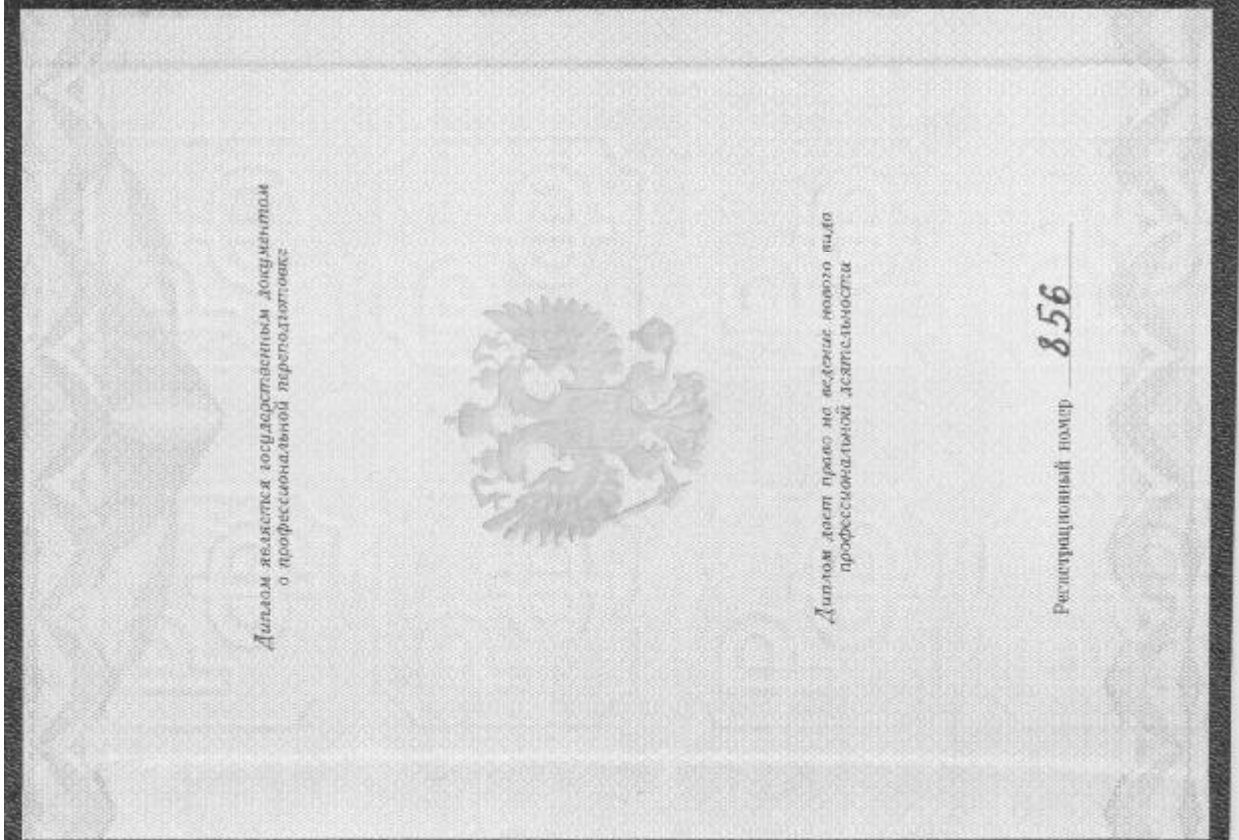
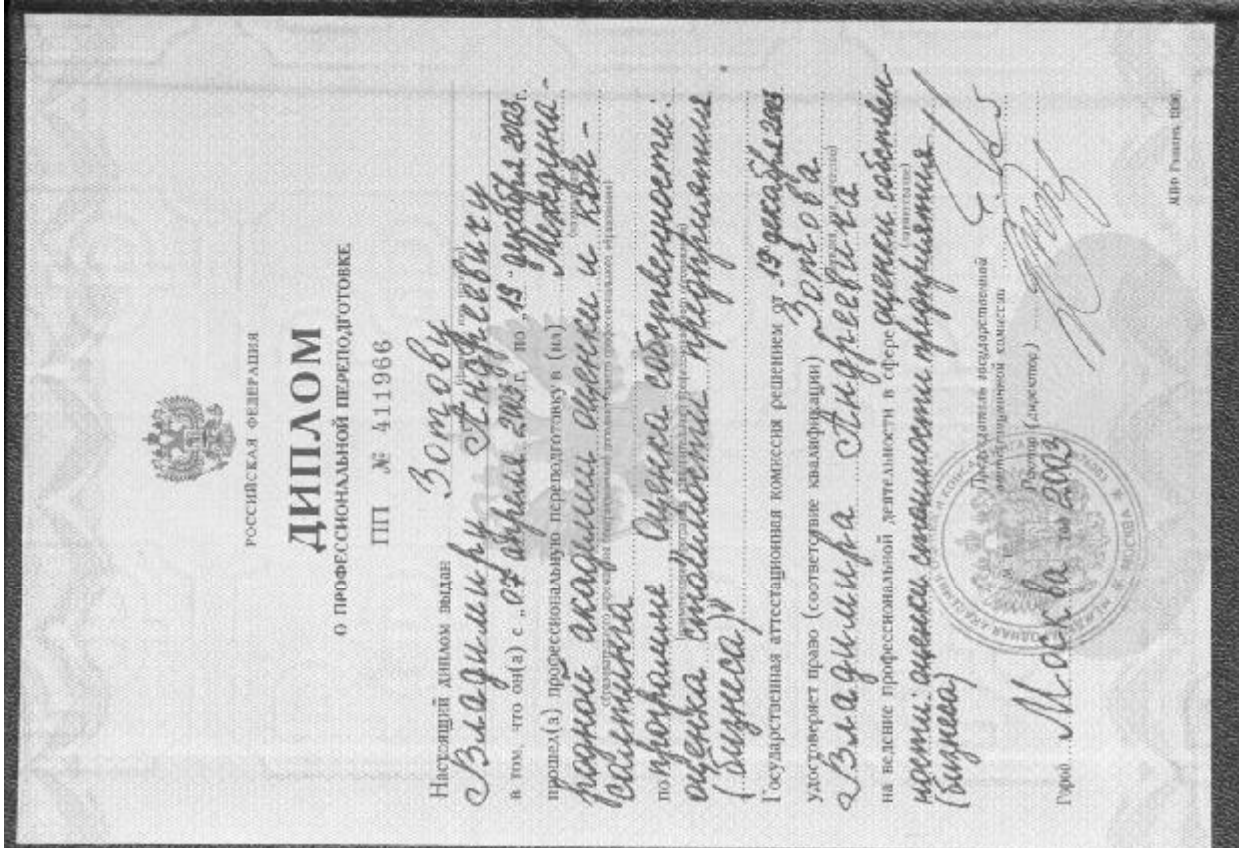
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Зотов Владимир Андреевич
Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по
МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,
код подразделения 770-120
Адрес регистрации: г.Москва,
Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26
ИНН 772804255084
*С Правилами страхования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

Коммерческий директор /Е.В. Епишина

Подпись / Зотов В.А.

м.п.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Зотову (фамилия, имя, отчество)
Владимиру Владимировичу
в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Международной
академии оценки и консалтинга
(образовательное учреждение (полное наименование образовательной организации))
по программе "Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

в объеме 104 часов (общая цена)
За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Прошел(а) стажировку в/м (наименование организации)

Выполнил(а)



Регистрационный номер 850

Город Москва

Минеральные Воды, 1330.

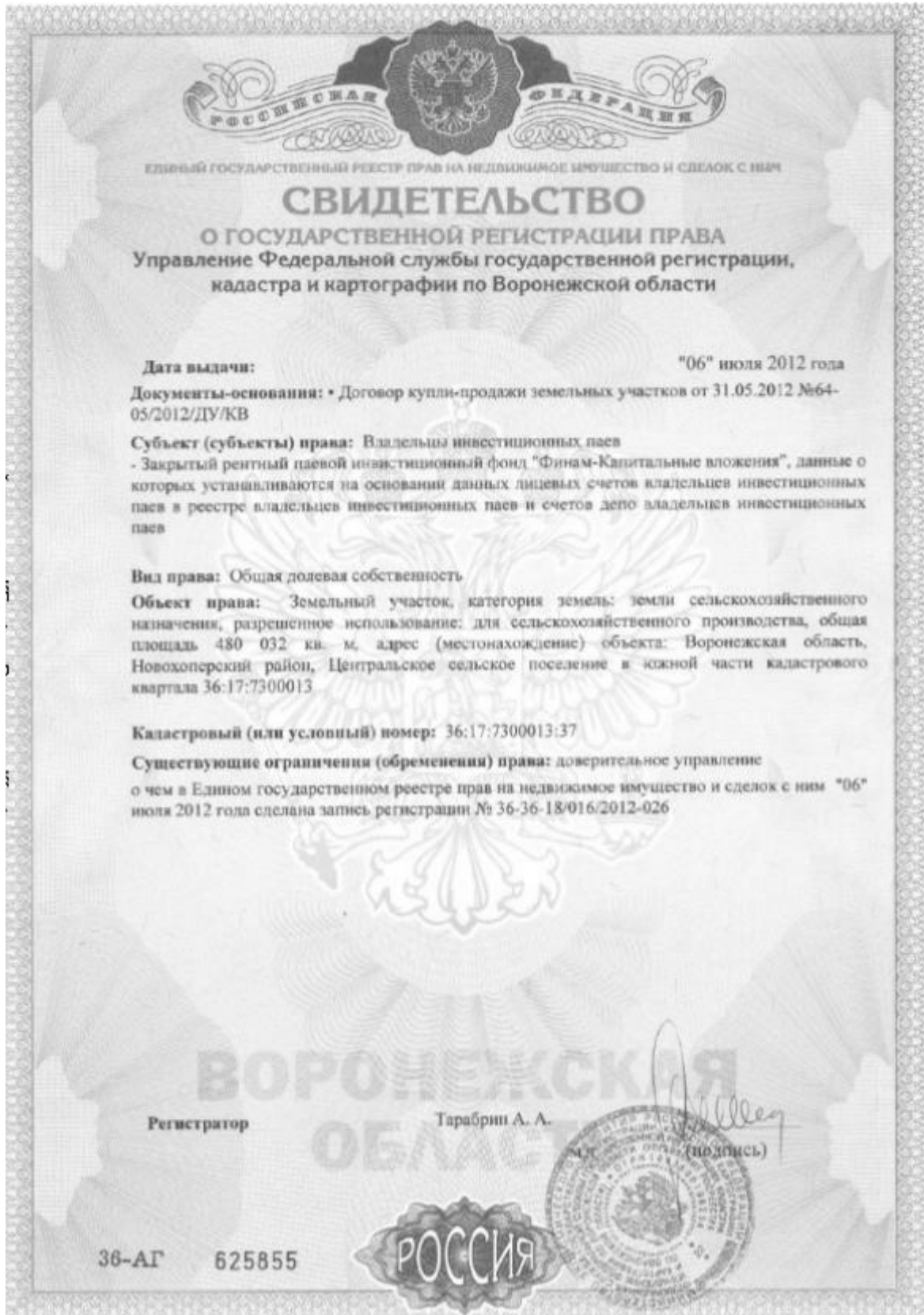
Приложение 3

Документы Заказчика.





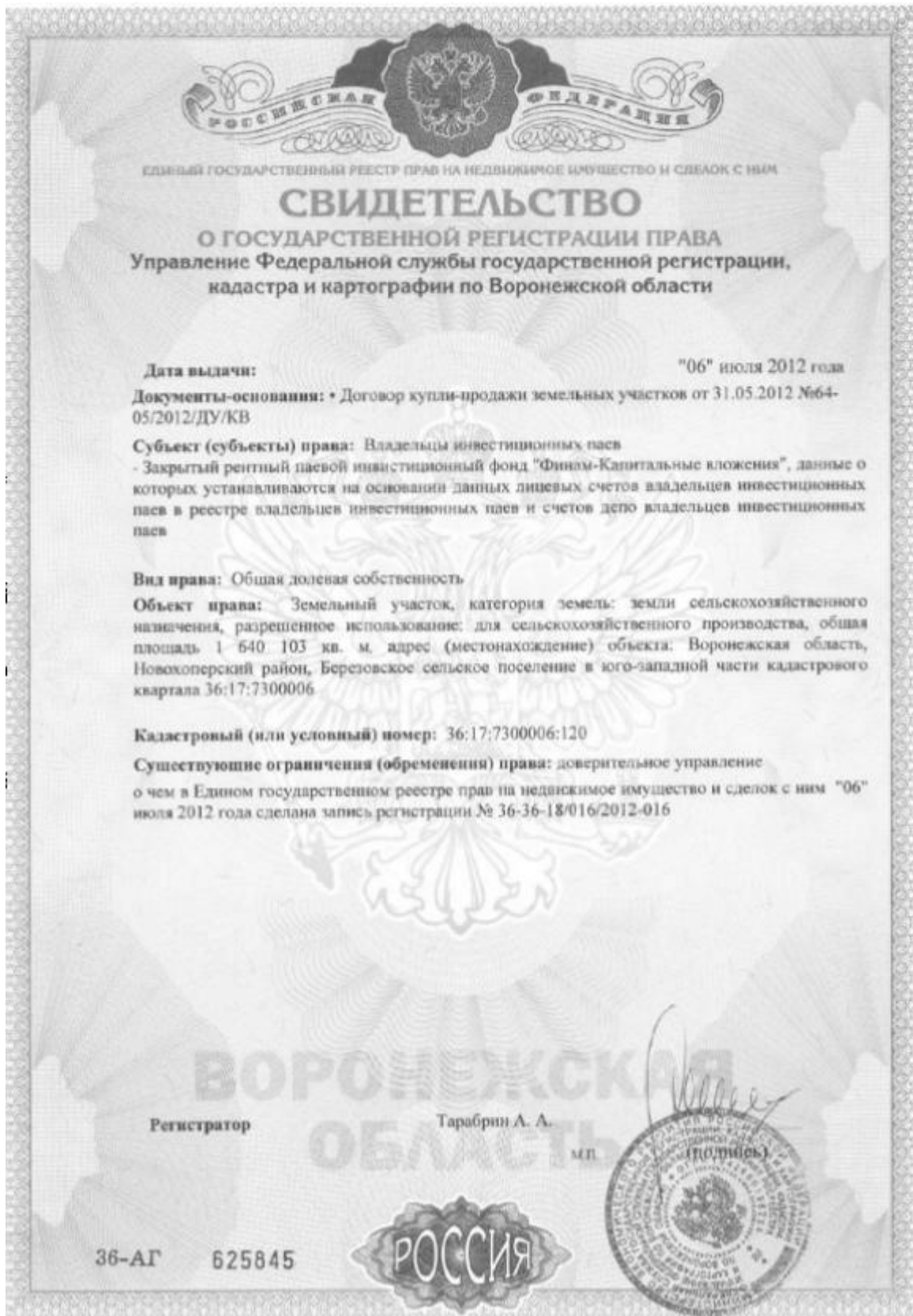


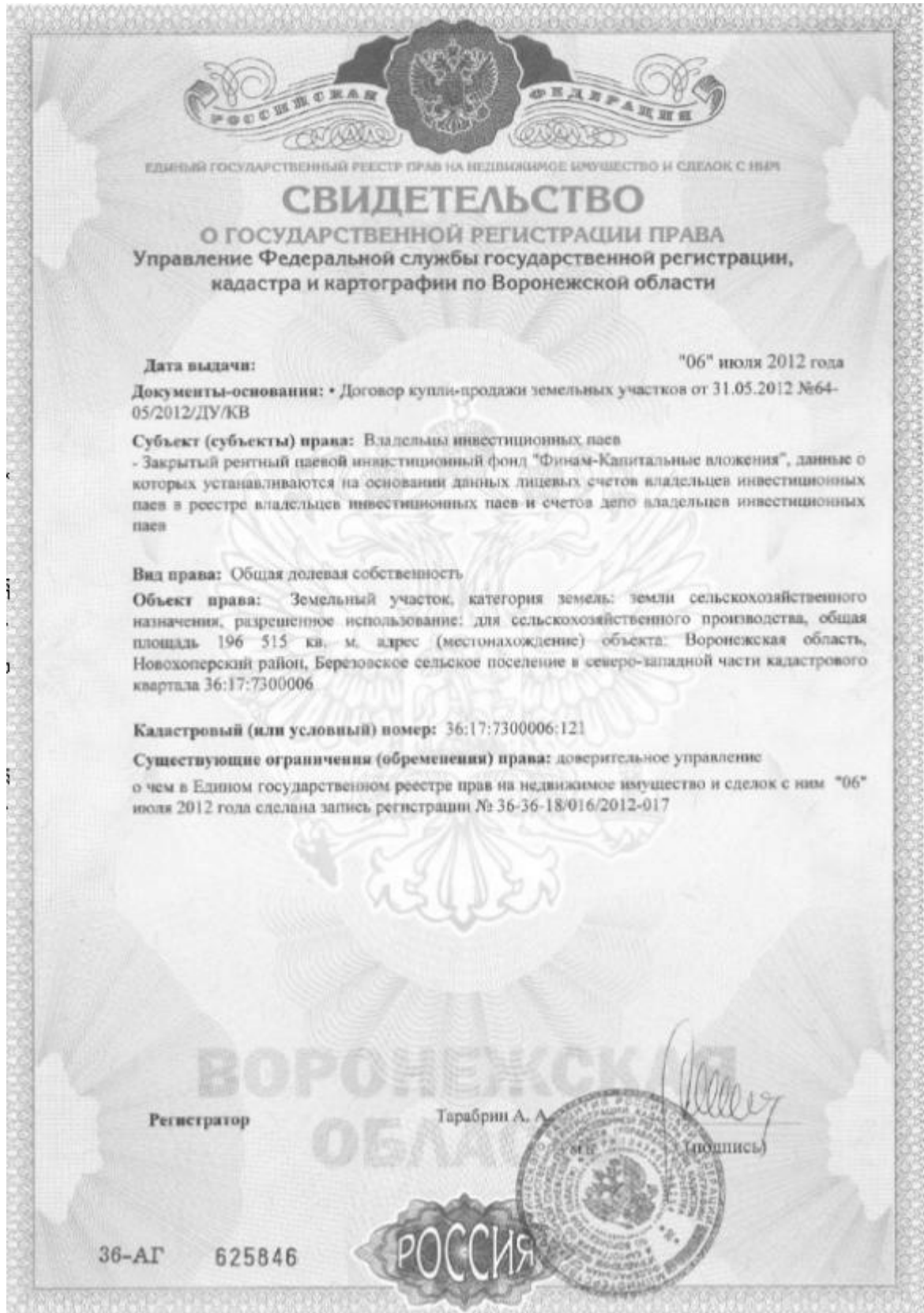














ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: "06" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 31.05.2012 №64-05/2012/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финком-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 141 739 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северной части кадастрового квартала 36:17:7300006

Кадастровый (или условный) номер: 36:17:7300006:122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2012 года сделана запись регистрации № 36-36-18/016/2012-018

ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Тарабрин А. (подпись)



36-АГ 625847 