

**Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»**  
**«Сэнтрал Групп»**

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



**ОТЧЕТ**  
**№ 31/02/16-3/П**

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

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 марта 2016 г.

Дата составления отчета: 01 марта 2016 г.

**Москва 2016 г.**

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9.  
tel.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrалgroup.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 № 633 от 15 февраля 2016 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной 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 марта 2016 года.**

Оценка была проведена в соответствии:

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П 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)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»<sup>4</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

***Рыночная стоимость Объектов оценки:***

***земельных участков общей площадью 9 561 337 кв. м., расположенных в Новохоперском районе Воронежской области, по состоянию на 01 марта 2016 составляет:***

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

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

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

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

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П 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 марта 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                   | 1 656 886,00             | 1 656 886,00                 |

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

*Генеральный директор*

*ООО «Сэнтрал Груп»*



*Стоянова В.Г.*

01 марта 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 |
| 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.</i>                               | 29 |
| 14.1.2. | <i>Анализ основных экономических факторов.</i>  | 30 |
| 14.2.   | <i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i>                          | 33 |
| 14.3.   | <i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>   | 35 |
| 15.     | <i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>  | 37 |
| 16.     | <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>   | 38 |
| 17.     | <i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>  | 40 |
| 17.1.   | <i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>  | 40 |
| 17.1.1. | <i>Методология сравнительного подхода.</i>  | 40 |
| 17.1.2. | <i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>   | 40 |
| 17.2.   | <i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>  | 47 |
| 18.     | <i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>  | 48 |
| 19.     | <i>Список используемой литературы.</i>  | 50 |
| 20.     | <i>Перечень документов Заказчика.</i>   | 51 |
| 21.     | <i>Перечень документов Оценщика.</i>  | 51 |

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 31/02/16-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**1. Основные факты и выводы.**

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

| Наименование Объекта оценки  | Земельные участки, расположенные 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 № 633 от 15 февраля 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 марта 2016 года   |
| Срок проведения оценки  | 01 марта 2016 года   |

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Дата составления отчета      | 01 марта 2016 года                                      |
| Дата осмотра объекта оценки. | Осмотр не проводился <sup>5</sup>                       |
| Порядковый номер отчета      | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 31/02/16-3/П |

*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  |
| <b>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b> |                      | <b>66 929 359 (Шестьдесят шесть миллионов девятьсот двадцать девять тысяч триста пятьдесят девять)</b> |

<sup>5</sup> Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.



**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 31/02/16-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**2. Задание на оценку.**

*Таблица 5. Задание на оценку*

|  |   |                   |  |  |
|--|---|-------------------|--|--|
| Основание проведения оценки  | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 633 от 15 февраля 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 № 31/02/16-З/П 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 <sup>2</sup>                                   | Рыночная <sup>2</sup> и справедливая <sup>3</sup> стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)   |
| Цель и задача оценки  | Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)   |
| Предполагаемое использование результатов оценки                           | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»   |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей  |
| Форма отчета  | Письменная   |
| Дата проведения оценки  | 01 марта 2016 года <sup>4</sup>  |
| Дата составления отчета   | 01 марта 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"> <li>1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</li> <li>3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.</li> <li>5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки.</li> <li>6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.</li> <li>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.</li> <li>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</li> <li>10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.</li> </ol> |

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 31/02/16-3/П 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 № 31/02/16-3/П  |
| Оцениваемые права       | Право собственности <sup>1</sup>   |
| Заказчик работы         | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»  |
| Срок действия отчета    | 6 месяцев <sup>5</sup>   |

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

<sup>2</sup> - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

<sup>3</sup> - Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

### 3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.

01 марта 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 Групп»**

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**5. Сведения о заказчике и оценщике.**

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью.  |
| Наименование                  | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»                        |
| 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<br>к/с 30101810200000000205<br>БИК 044525205 |
| Генеральный директор          | Ашихмина Ирина Александровна   |

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

|   |  |  |
|---|--|--|
| Оценщик   | Фамилия, Имя, Отчество   | Победоносцев Антон Георгиевич  |
|   | Местонахождение оценщика   | 119435, г. Москва, Большой Савинский пер., д.12, стр.9, к.222  |
|   | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков   | Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 4585 по реестру.  |
|   | Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности   | Диплом Международной академии оценки и консалтинга ПП № 609224 от 17 апреля 2008 года по специализации «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)». |
|   | Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика  | Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 0047001 901844. Срок страхования с «01» июля 2015 г. по «30» июня 2016 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.     |
|   | Стаж работы в оценочной деятельности   | 7 лет  |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил контракт   | Организационно-правовая форма и наименование   | ООО «Сэнтрал Групп»  |
|   | ОГРН   | 1037789013613 от 07.07.2004 г.   |
|   | Адрес местонахождения  | 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3  |
|   | Контракт, заключенный с оценщиком  | Трудовой договор от 14 апреля 2008 г. с Победоносцевым А.Г.  |
|   | ИНН/КПП  | 7709518701/772201001   |
|   | Банковские реквизиты   | р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205  |
|   | Генеральный директор   | Стоянова Виолетта Георгиевна   |
|   | Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | 3 (три) оценщика   |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Сторонние организации и специалисты не привлекались  |  |

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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 № 31/02/16-3/П 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"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p> |
| Справедливая стоимостью                    | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.  |
| Кадастровая стоимость                      | Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности   |
| Подход к оценке                            | Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией   |
| Затратный подход                           | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки  |
| Сравнительный подход                       | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость   |
| Доходный подход                            | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки  |
| Метод оценки                               | Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке   |
| Цена                                       | Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог  |
| Объект оценки                              | Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте  |
| Аналог объекта оценки                      | сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях  |
| Срок экспозиции объекта оценки             | период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним   |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке  |
| Ставка дисконта                            | ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости  |

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

Таблица 9. Перечень источников данных

|   |  |
|---|--|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Свидетельства о государственной регистрации права.<br>Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>  |
| Макроэкономический анализ                                   | Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .  |
| Анализ местоположения                                       | Портал Правительства Воронежской области <a href="http://www.govvrn.ru/">http://www.govvrn.ru/</a> ;<br><a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> .  |
| Анализ рынка объекта оценки                                 | <a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a><br>Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcx.ru/">http://mcx.ru/</a>  |
| Информация об аналогах объекта оценки                       | <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>   |
| 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<br>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:<br>36-АГ № 625843 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625844 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625845 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625846 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625847 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625848 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625856 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625849 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625850 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625851 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625852 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625853 от 06.07.2012 г.<br>36-АГ № 625854 от 06.07.2012 г.<br>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 № 31/02/16-3/П 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. |

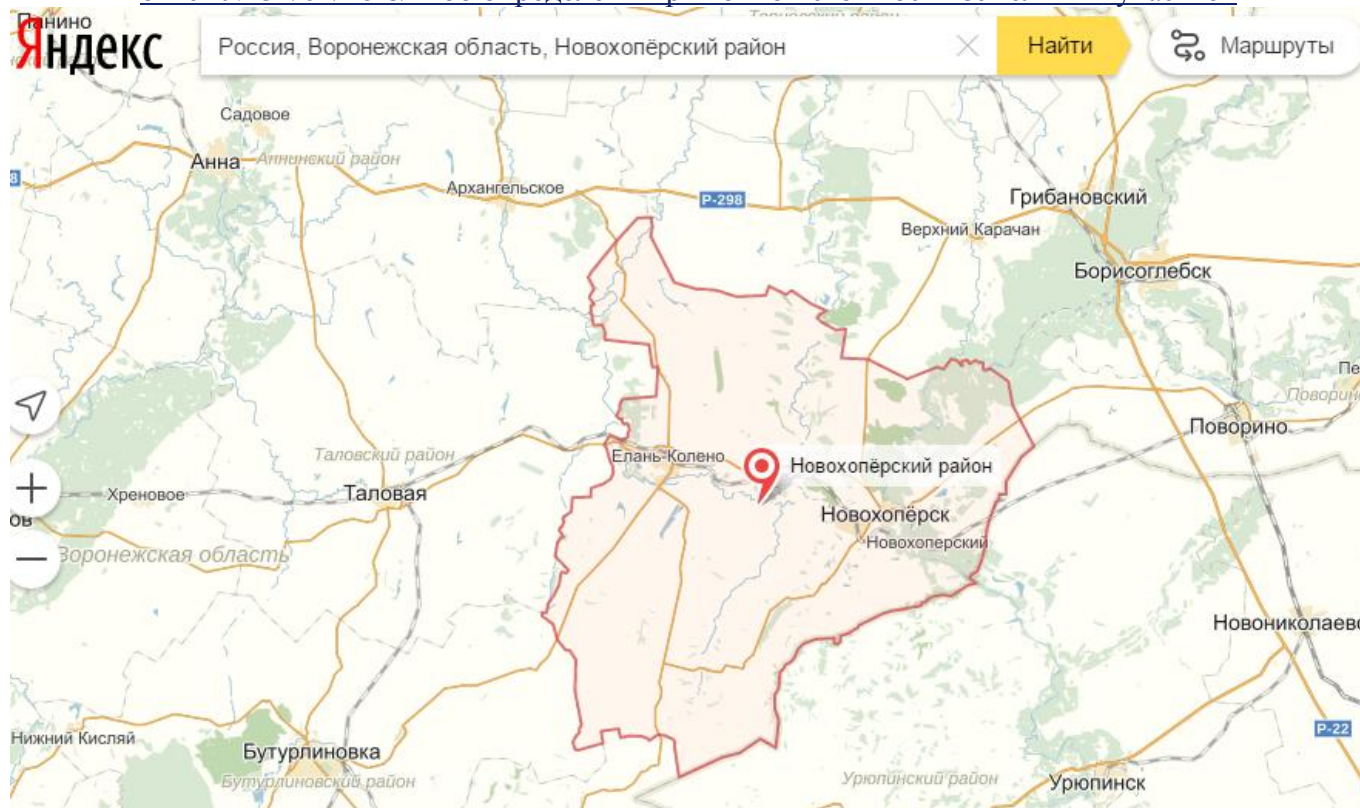
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

*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 № 31/02/16-3/П 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, маслобойно-жировой и мясной продукции.

На базе разведенного 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 охровый 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 км<sup>2</sup>. Основные реки — Татарка, Савала, Хопер, Елань.

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

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



Карточка муниципального района



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

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

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

Результаты полевых обследований

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П 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

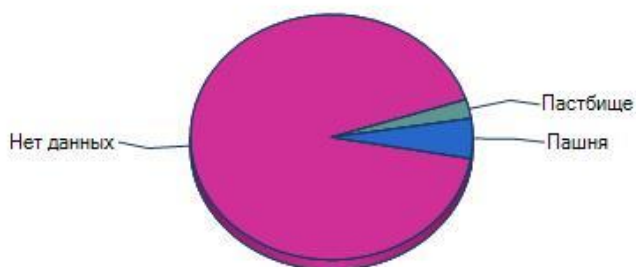
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

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

659,7

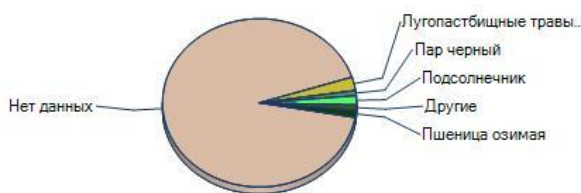
Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



| Условные обозначения                   | Вид сельскохозяйственных угодий | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|--|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
| <span style="color: magenta;">■</span> | Нет данных                      | 2 642                                      | 159 905,6                                   | 92,24                         |
| <span style="color: blue;">■</span>    | Пашня                           | 112  | 9 050,3                                     | 5,22                          |
| <span style="color: green;">■</span>   | Пастбище                        | 75   | 4 406,6                                     | 2,54                          |

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

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение 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**

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле-октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%).

По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре - до 4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8 против 3,7% в январе-сентябре и 4,1% в III квартале. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось. В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования. Снижение сезонно очищенной динамики инвестиций в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%).

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года. Ситуация в строительной деятельности остается напряженной. По виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь - -0,9%, октябрь - -0,5% по сравнению с предыдущим месяцем). Продолжается снижение оборота розничной торговли. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8 процента.

Снижение платных услуг населению ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 п. пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки. Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года). Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл. США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8 процента. В ноябре потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1 процента).

*Источник: Минэкономразвития России 28.12.2015 г., Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2015 года» (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2015281202>)*

### **14.1.2. Анализ основных экономических факторов**

#### ***Темпы экономического роста***

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

*Таблица 1. Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)*

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

## Основные показатели развития экономики, %, г/г

|  | 2014 год |            | 2015 год           |                      |  |                      |
|--|----------|------------|--------------------|----------------------|--|----------------------|
|  | нояб.    | янв.-нояб. | окт.               | нояб.                | нояб. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup> | янв.-нояб.           |
| ВВП <sup>1)</sup>  | 99,5     | 100,6      | 96,3               | 96,0                 | -0,3   | 96,2                 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>                           | 101,3    | 108,5      | 100,7              | 100,8                |  | 112,1                |
| Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>                                      | 99,6     | 101,5      | 96,4               | 96,5                 | -0,6   | 96,7                 |
| Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>  | 97,0     | 101,9      | 94,1               | 94,7                 | -0,5   | 94,7                 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                                    | 100,5    | 103,5      | 107,7              | 102,3                | -0,9   | 102,9                |
| Инвестиции в основной капитал  | 92,2     | 97,0       | 94,8 <sup>5)</sup> | 95,1 <sup>5)</sup>   | -1,1   | 94,5 <sup>5)</sup>   |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                                    | 97,5     | 97,4       | 92,1               | 92,9                 | -0,2   | 90,1                 |
| Ввод в действие жилых домов  | 103,8    | 120,5      | 87,4               | 98,0                 | -1,3   | 103,4                |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>                       | 96,5     | 100,2      | 94,7               | 94,6 <sup>7)</sup>   | 0,0  | 96,5 <sup>5)7)</sup> |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | 98,8     | 101,9      | 89,5 <sup>7)</sup> | 91,0 <sup>5)7)</sup> |  | 90,8 <sup>5)7)</sup> |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 32546    | 31747      | 33357              | 33857                |  | 33175                |
| Уровень безработицы к экономически активному населению                               | 5,2      |            | 5,5                | 5,8 <sup>6)</sup>    | 5,8  |                      |
| Оборот розничной торговли  | 101,9    | 102,4      | 88,3               | 86,9                 | -0,8   | 90,7                 |
| Объем платных услуг населению  | 101,4    | 101,2      | 97,6 <sup>7)</sup> | 97,2 <sup>7)</sup>   | -0,7   | 98,1 <sup>7)</sup>   |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США   | 36,8     | 459,4      | 27,2               | 25,3 <sup>1)</sup>   |  | 312,5 <sup>1)</sup>  |
| Импорт товаров, млрд. долл. США  | 23,1     | 283,5      | 17,2               | 16,7 <sup>1)</sup>   |  | 177,6 <sup>1)</sup>  |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 78,3     | 100,9      | 46,8               | 42,1                 |  | 52,6                 |

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

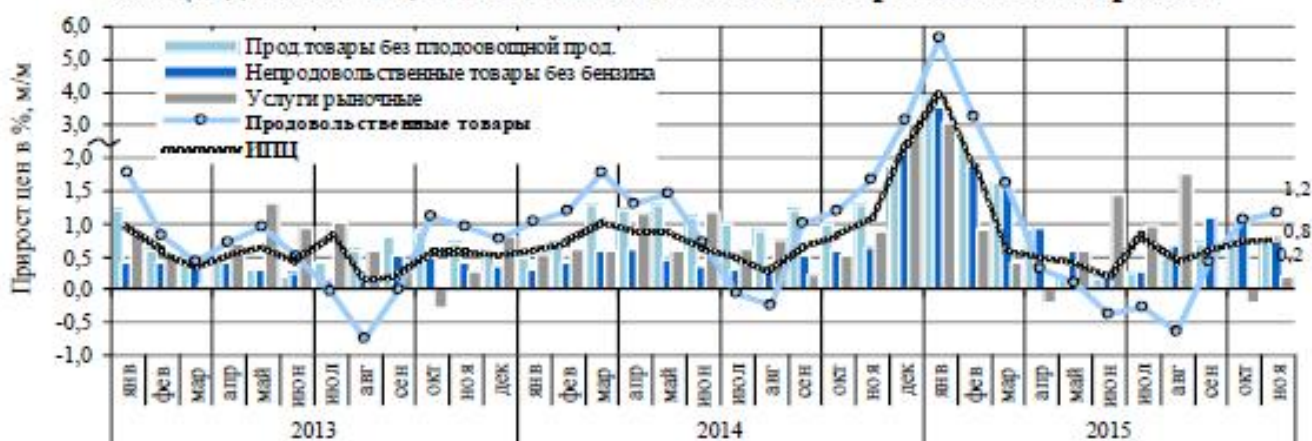
<sup>6)</sup> Предварительные данные за 2015 год.

<sup>7)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

### Уровень инфляции

В ноябре потребительская инфляция составила 0,8%, что на 0,5 п.п. ниже значения годом ранее (1,3%). В результате за годовой период инфляция снизилась до 15% в ноябре против 15,6% в октябре.

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



В ноябре усилился рост цен на продовольственные товары до 1,2%, который внес в инфляцию половину ее значения (0,4 п.п.). Ускорение роста цен связано со значительным ростом цен на плодоовощную продукцию (до 5,6%) вследствие усиления дисбалансов на рынке из-за проявившегося эффекта продовольственных контрсанкций. Усиленный рост цен на рынке непродовольственных товаров сохраняется с августа, в ноябре прирост составил 0,7%, на что отчасти повлияло удешевление бензина. На услуги в ноябре прирост цен в среднем на 0,2 процента. С начала года инфляция составила 12,1% (годом ранее – 8,5%). Из них 4,9 п.п. в инфляцию внес рост цен на непродовольственные товары на 13,2% (5,7% годом ранее) на фоне значительного ослабления рубля с конца 2014 и на протяжении 2015 года. Вклад роста цен на продовольственные товары за январь-ноябрь на 12,7% - 4,7 п.п. (4,3 п.п. год назад).

**Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %**

|                                | сент.      | окт. | ноя. | сент.                | окт. | ноя. | январь-ноябрь 2015 | январь-ноябрь 2014 |
|--------------------------------|------------|------|------|----------------------|------|------|--------------------|--------------------|
|                                | год к году |      |      | к предыдущему месяцу |      |      |                    |                    |
| <b>ИПЦ в том числе</b>         | 15,7       | 15,6 | 15,0 | 0,6                  | 0,7  | 0,8  | 12,1               | 8,5                |
| Продовольственные товары       | 17,4       | 17,3 | 16,3 | 0,4                  | 1,0  | 1,2  | 12,7               | 11,8               |
| - без плодоовощной продукции   | 16,4       | 16,2 | 15,5 | 0,7                  | 0,8  | 0,7  | 13,0               | 12,2               |
| Непродовольственные товары     | 15,2       | 15,6 | 15,7 | 1,1                  | 1,0  | 0,7  | 13,2               | 5,7                |
| - с исключением бензина        | 16,1       | 16,6 | 16,8 | 1,1                  | 1,1  | 0,8  | 13,8               | 5,3                |
| бензин                         | 6,3        | 5,4  | 4,6  | 0,9                  | 0,3  | -0,1 | 5,6                | 9,9                |
| Услуги                         | 13,8       | 13,1 | 11,9 | 0,0                  | -0,1 | 0,2  | 9,5                | 8,0                |
| - рыночные услуги              | 14,2       | 13,5 | 12,7 | 0,0                  | -0,2 | 0,2  | 9,2                | 8,0                |
| Справочно: обменный курс рубля | 76,3       | 54,7 | 41,6 | 2,4                  | -5,5 | 3,1  | 17,1               | 39,6               |

Рост цен на услуги на 9,5% с начала года внес в инфляцию 2,4 п.п. (год назад рост цен на 8,0%, внес – 2,1 п.п.), из них 1,6 п.п. внесло подорожание рыночных услуг и 0,9 п.п. рост цен на услуги организаций ЖКХ (в 2014 году – 1,3 п.п. и 0,8 п.п. соответственно). Вклад удорожания продовольственных товаров без плодоовощной продукции в общий рост потребительских цен понизился на 0,7 п.п. по сравнению с прошлогодним, вследствие давления спросовых ограничений и минимизации эффекта от продовольственных контрсанкций, однако превысил вклада в 2009 году (2 процентных пункта). Вместе с тем рост цен на плодоовощную продукцию внес в инфляцию текущего года 0,2 п.п. против отрицательного вклада год назад.

Источник: Минэкономразвития России 28.12.2015 г., Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-ноябре 2015 года» (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2015281202>)



## 14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года

### *Растениеводство*

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

### Обеспеченность семенами

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

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

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

### Кредитование сезонных полевых работ

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

### Обеспеченность минеральными удобрениями

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

По состоянию на 7 мая текущего года, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений выросла по сравнению с 2014 г. и составляет: на аммиачную селитру – 15491 руб./т. (+23%), карбамид – 19228 руб./т. (+34%), калий хлористый – 12548 руб./т. (+13%), азофоску – 20560 руб./т. (+35%), аммофос – 25637 руб./т. (+32%).

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

Обеспеченность горюче-смазочными материалами

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

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

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

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ

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

Наиболее высокая готовность тракторов отмечается в Южном, Северо-Кавказском и Крымском федеральных округах (соответственно 96,2%, 94,0% и 96,0%), в том числе в Приморском крае (100,0%), Астраханской области (99,9%), Орловской области (99,9%), Краснодарском крае (99,0%), Краснодарского края (99,0%), Белгородской области (99,0%), Курской области (98,6%), Республике Татарстан (98,6%), Оренбургской области (98,6%), Ставропольском крае (98,2%), Тюменской области (98,0%), Республике Мордовия (98,0%), Республике Ингушетия (97,5%), Республике Северная Осетия-Алания (97,5%), Карачаево-Черкесской Республике (97,2%), Тамбовской области (97,1%), Ростовской области (96,9%), Республике Саха (Якутия) (96,7%), Воронежской области (96,5%), Республике Крым (96,0%), Республике Башкортостан (95,7%), Республике Адыгея (95,7%), Липецкой области (95,6%), Волгоградской области (95,4%), Свердловской области (95,0%), Тульской области (95,0%).

*Источник*

*информации:*

*Минсельхоз*

*России*

[http://mcx.ru/documents/file\\_document/v7\\_show/32520..htm](http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520..htm)

**14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации**

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

### отчет № 31/02/16-3/П 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.



|   | <b>Адрес</b>   | <b>Описание</b>  | <b>Площадь, кв.м</b> | <b>Цена руб.</b> | <b>Источник информации</b>  |
|---|--|--|----------------------|------------------|---|
| 1 | Воронежская область,<br>Калачеевский р-он, село Морозовка  | Продам землю сельхоз назначения 500 соток. в Калачеевском районе Воронежской области. До города 35 км. До трассы 2 км. Собственник. С колхоза выделена, межевание произведено. Документы готовы. Не агенство.  | 50 000               | 350 000          | <a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_542076420">https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_542076420</a>   |
| 2 | Воронежская область,<br>Каменский р-н, в близи с. Тхорёвка | Земельный участок вдоль трассы Воронеж-Луганск. От Каменки 2-3км. Зеленка. Кадастровый номер 36:11:4400005:546. Есть дополнительно участок 1Га в собственности. Возможна аренда.   | 35 000               | 399 000          | <a href="https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_564307914">https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_564307914</a> |
| 3 | Воронежская область,<br>Рамонский район,<br>Солнце-Дубрава | Продам участок 5.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 25 км до города Воронежская область Рамонский район Солнце-Дубрава К продаже земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Расположен в удобном месте недалеко от трассы М 4 "Дон". Вид собственность. Срочно | 55 000               | 699 000          | <a href="https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_560850653">https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_560850653</a>   |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

такой же полезностью. Поэтому цены, уплачиваемые или предлагаемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

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

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

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

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

**Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:**

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

**Торг.** Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -17% для земель с/х назначения в Воронежской области...

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

**Площадь.** Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Таблица 13.

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup>«Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Net/met006.htm>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 14.

| Элемент сравнения              | Единица измер.  | Объекты сравнения |                |                |                |
|--------------------------------|---|-------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                |   | оцениваемый       | 1              | 2              | 3              |
| <b>Цена продажи</b>            | руб.  |                   | <b>350 000</b> | <b>399 000</b> | <b>699 000</b> |
| Общая площадь                  | кв.м.   | <b>682 953</b>    | <b>50 000</b>  | <b>35 000</b>  | <b>55 000</b>  |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м.  |                   | 7,00           | 11,40          | 12,71          |
| <b>Корректировки</b>           | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. ) |                   |                |                |                |
| <b>Имущественные права</b>     | Вид права   | собственность     | собственность  | собственность  | собственность  |
| Корректировка                  | %   |                   | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м.  |                   | 7,0            | 11,4           | 12,7           |
| <b>Условия финансирования</b>  |   | рыночные          | рыночные       | рыночные       | рыночные       |
| Корректировка                  | %   |                   | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м.  |                   | 7,0            | 11,4           | 12,7           |
| <b>Условия продажи</b>         |   | рыночные          | рыночные       | рыночные       | рыночные       |
| Корректировка                  | %   |                   | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     |
| Скорректированная цена         | руб./кв.м.  |                   | 7,0            | 11,4           | 12,7           |

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

|   |            |                     |                     |                     |                     |
|---|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Условия рынка (время продажи)</b>                          |            | фев.16              | фев.16              | фев.16              | фев.16              |
| Корректировка   | %          |                     | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>          |
| Скорректированная цена  | руб./кв.м. |                     | 7,0                 | 11,4                | 12,7                |
| <b>Уторговывание</b>  |            |                     |                     |                     |                     |
| Корректировка   | %          |                     | <b>-17</b>          | <b>-17</b>          | <b>-17</b>          |
| Скорректированная цена  | руб./кв.м. |                     | 5,8                 | 9,5                 | 10,6                |
| <b>Местоположение</b>   |            | Воронежская область | Воронежская область | Воронежская область | Воронежская область |
| Корректировка   | %          |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Скорректированная цена  | руб./кв.м. |                     | 5,8                 | 9,5                 | 10,6                |
| <b>назначение земель</b>                                      |            | с/х                 | с/х                 | с/х                 | с/х                 |
| Корректировка   | %          |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Скорректированная цена  | руб./кв.м. |                     | 5,8                 | 9,5                 | 10,6                |
| <b>Физические характеристики:</b>                             |            |                     |                     |                     |                     |
| <b>Корректировка на различие в площади земельного участка</b> | кв.м.      | 682 953             | 50 000              | 35 000              | 55 000              |
| Корректировка   | %          |                     | <b>-17%</b>         | <b>-22%</b>         | <b>-17%</b>         |
| Скорректированная цена  | руб./кв.м. |                     | 4,8                 | 7,4                 | 8,8                 |
| Корректировка   | %          |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>Скорректированная цена</b>                                 | руб./кв.м. |                     | <b>4,8</b>          | <b>7,4</b>          | <b>8,8</b>          |
| <b>Для выводов:</b>   |            |                     |                     |                     |                     |
| Коэффициент вариации  |            | 28,57%              |                     |                     |                     |
| <b>Общая валовая коррекция</b>                                | руб./кв.м. |                     | <b>2,2</b>          | <b>4,0</b>          | <b>3,9</b>          |
| <b>в % от первонач. величины</b>                              |            | <b>97,0%</b>        | <b>31%</b>          | <b>35%</b>          | <b>31%</b>          |
|   |            | <b>0,7</b>          | <b>0,69</b>         | <b>0,65</b>         | <b>0,69</b>         |
| Весовой коэффициент   |            | <b>100,0%</b>       | <b>34%</b>          | <b>33%</b>          | <b>34%</b>          |
| <b>Стоимость за ед. общей площади</b>                         | руб./кв.м. | <b>7,00</b>         | 1,63                | 2,41                | 2,96                |

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  |

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

|    |                   |                 |   |              |
|----|-------------------|-----------------|---|--------------|
| 4  | 36:17:7300006:121 | 196 515,00      | Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Березовское сельское поселение в северо-западной части кадастрового квартала<br>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<br>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<br>36:17:7300009           | 333 921,00   |
| 7  | 36:17:7300014:23  | 1 314<br>554,00 | Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала<br>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<br>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<br>36:17:7300014       | 4 340 224,00 |
| 10 | 36:17:7300012:207 | 960 051,00      | Россия, Воронежская область, Новохоперский район, Центральное сельское поселение в восточной части кадастрового квартала<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 № 31/02/16-3/П 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 марта 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                 |



отчет № 31/02/16-З/П 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

Победоносцев А.Г.

01 марта 2016 г.

## 19. Список используемой литературы.

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

**20. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

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

**21. Перечень документов Оценщика.**

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

## **Приложение 1**

### **Аналоги.**

**ООО «Сэнтрал Груп»**  
отчет № 31/02/16-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков


[https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_ga\\_snt\\_dnp\\_542076420](https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_542076420)

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

## Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 3 февраля в 15:58. ✎ ✕ Редактировать закрыть поднять объявление

Просмотров: всего 1142, сегодня 11



**Цена** **350 000 руб.**

**Продавец** Владимир

☎ 8 900 300-1288 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Воронеж

Продам участок 5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 35 км до города  
Продам землю сельхоз назначения 500 соток, в Калачеевском районе Воронежской области. До города 35 км.

**Продайте участок быстрее!**

- 1 Премью-размещение **основ**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- 1 Применить пакет услуг **основ**

[https://www.avito.ru/voronezhskaya\\_oblast\\_kamenka/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_ga\\_snt\\_dnp\\_564307914](https://www.avito.ru/voronezhskaya_oblast_kamenka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_564307914)

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

Все объявления в Каменка / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

## Участок 3.5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 1 февраля в 15:48. ✎ ✕ Редактировать закрыть поднять объявление

Просмотров: всего 315, сегодня 7

**Цена** **399 000 руб.**

**Агентство** Наталья (агентство)  
на Avito с ноября 2014

☎ 8 900 853-8031 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Воронежская область, Каменка

Продам участок 3.5 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНП), 3 км до города  
Земельный участок вдоль трассы Воронеж-Пуганск. От Каменки 2-3км. "Зеленка". Кадастровый номер 36:11:4400005:546. Есть дополнительно участок 1Га в собственности. Возможна аренда. Торг.

Номер объявления: 564307914

★ В избранное ▲ Пожаловаться ◀ Поделиться

📧 📞 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧 📧

https://www.avito.ru/voronezh/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5.5\_ga\_snt\_dnp\_560850653

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

Все объявления в Воронеже / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП) В каталог Следующее →

## Участок 5.5 га (СНТ, ДНП)

Размещено 26 января в 11:51. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1032, сегодня 8

**Продайте участок быстрее!**

- Премиум-размещение **цена**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг **цена**

Цена **699 000 руб.** ...

Агентство **АЛЕКСАНДР**  
на Avito с сентября 2012

☎ 8 951 540-39-75 ✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Воронеж  
Адрес Солнце-Дубрава

✕

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**

# ООО «Сэнтрал Груп»

## отчет № 31/02/16-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 115008, Москва, Ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр.62, тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-5202 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 54812987, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФСФР С № 3487-77

ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 901844

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

г.Москва

«30» июня 2015г.

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

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

### СТРАХОВЩИК:

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

Зам. начальника отдела

/М.Г. Таболкина

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Груп»  
109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1,  
ком.3  
ИНН 7709518701, КПП772201001  
С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получен.

Генеральный директор

/Стоянова В.Г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4504 № 092246, выдан 24.09.2002г.

ОВД №2 УВД Зеленоградского округа г. Москвы

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«11» июня 2008г., регистрационный № 004585

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «06» декабря 2014 года.

Президент

С.А. Табакова



0018881 \*



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:<br>а) реальный ущерб:<br>- убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости;<br>- 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);<br>- расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки;<br>- 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



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 07-07400/14

№  
11237/314-Ю 25.11.2014  
на № от

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации "Российское общество  
оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,  
г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова



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 Груп"

(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Груп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

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

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

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

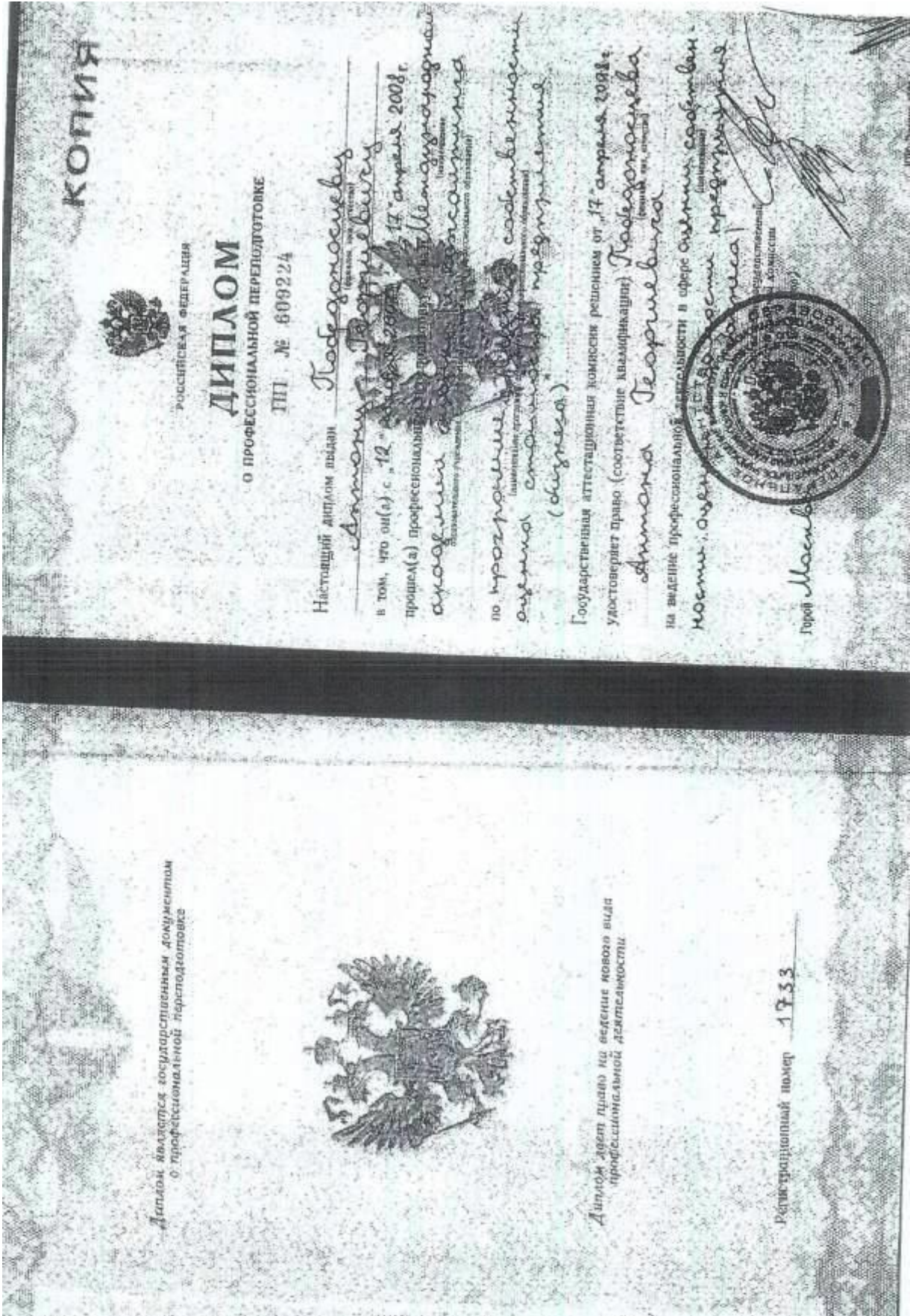
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

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



Илларионова Т. В.

(подпись, ФИО)



**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**











