

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 32/02/17-3/3

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 01 марта 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК БИН ФИНАМ
Групп» Д.У. ЗПИФ рептивный
«Финам - Капитальные
вложения»

Ашихминой И.А.

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

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 735 от 17 февраля 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области.

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода. Обоснование выбора 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 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 г. составляет:

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

177 193 800 рублей

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

Справедливая стоимость Объектов оценки:**земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:****177 193 800 рублей**

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---------------------------|----------------|---|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 | 2 325 100 | 2 325 100 |
| 2 | 58:13:0000000:112 | 27844740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 | 174 868 700 | 174 868 700 |

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.
01 марта 2017 г.

Содержание

| | | |
|---------|---|---------------------------------|
| 1. | <i>Основные факты и выводы.</i> | 6 |
| 2. | <i>Задание на оценку.</i> | 7 |
| 3. | <i>Заявление оценщика.</i> | 10 |
| 4. | <i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i> | 10 |
| 5. | <i>Сведения о заказчике и оценщике.</i> | 11 |
| 6. | <i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i> | 12 |
| 7. | <i>Основные определения и понятия.</i> | 14 |
| 10. | <i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i> | 16 |
| 11. | <i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i> | 17 |
| 12. | <i>Обоснование применения используемых стандартов.</i> | 17 |
| 13. | <i>Описание объекта оценки.</i> | 18 |
| 13.1. | <i>Правообладатель объекта оценки.</i> | 18 |
| 13.2. | <i>Описание местоположения объекта оценки</i> | 18 |
| 13.3. | <i>Описание района расположения Объекта оценки.</i> | 19 |
| 14. | <i>Анализ рынка</i> | 30 |
| 14.1. | <i>Макроэкономический анализ.</i> | 30 |
| 14.1.1. | <i>Обзор текущей ситуации в экономике РФ.</i> | Ошибка! Закладка не определена. |
| 14.1.2. | <i>Анализ основных экономических факторов.</i> | Ошибка! Закладка не определена. |
| 14.2. | <i>Анализ региональной экономической ситуации (основные показатели социально-экономического состояния Красноярского края)</i> | Ошибка! Закладка не определена. |
| 14.3. | <i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i> | 40 |
| 14.4. | <i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i> | 42 |
| 15. | <i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i> | 44 |
| 16. | <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i> | 45 |
| 17. | <i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i> | 47 |
| 17.1. | <i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i> | 47 |
| 17.1.1. | <i>Методология сравнительного подхода.</i> | 47 |
| 17.1.2. | <i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i> | 47 |
| 17.2. | <i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i> | 57 |
| 18. | <i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i> | 58 |
| 19. | <i>Список используемой литературы.</i> | 59 |
| 20. | <i>Перечень документов Заказчика.</i> | 60 |

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные в Пензенском районе Пензенской области | | | |
|--|---|---------------------------|----------------|---|
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка |
| | 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 |
| | 2 | 58:13:0000000:112 | 27844740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 |
| 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 № 735 от 17 февраля 2017 г. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Цель оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания 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 2017 года |
| Срок проведения оценки | 01 марта 2017 года |
| Дата составления отчета | 01 марта 2017 |
| Дата осмотра объекта оценки. | Осмотр не проводился ⁵ |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 32/02/17-3/3 |

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

Таблица 4. Заключение об оценке

| | | |
|---|----------------------|--|
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. | Затратный подход | Не применялся |
| | Сравнительный подход | 177 193 800 |
| | Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб. | | 177 193 800 руб. (Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот) |

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

| | | | | |
|--|--|---------------------------|----------------|---|
| Основание проведения оценки | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 735 от 17 февраля 2017 г. | | | |
| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные в Пензенском районе Пензенской области | | | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка |
| | 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 |
| | 2 | 58:13:0000000:112 | 27844740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 |
| Назначение | Сельскохозяйственное | | | |
| Вид разрешенного использования | Для сельскохозяйственного производства. | | | |
| Краткое описание | Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Пензенском р-не Пензенской области, общей площадью 28 126 000 кв.м. | | | |
| Имущественные права на объект недвижимости | Общая долевая собственность | | | |
| Правообладатель | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения» | | | |
| Вид определяемой стоимости ² | Рыночная ² и справедливая ³ стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) | | | |
| Цель и задача оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения» | | | |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей | | | |
| Форма отчета | Письменная | | | |
| Дата проведения оценки | 01 марта 2017 года ⁴ | | | |
| Дата составления отчета | 01 марта 2017 года | | | |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности 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"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>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.</p> <p>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.</p> <p>11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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 style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p> |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 32/02/17-3/3 |
| Оцениваемые права | Право собственности ¹ |
| Заказчик работы | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| Срок действия отчета | 6 месяцев ⁵ |

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

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2017 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

| | | |
|---|---|---|
| Оценщик | Фамилия, Имя, Отчество | Зотов Владимир Андреевич |
| | Номер контактного телефона | (495)909-98-16 |
| | Почтовый адрес | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9, к.222 |
| | Адрес электронной почты | info@sentralgroup.ru |
| | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру. |
| | Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года |
| | Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 902821. Страхователь - ООО «Сэнтрал Групп». Застрахованное лицо – Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2016 г. по «23» марта 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей |
| | Стаж работы в оценочной деятельности | 8 лет |
| | Степень участия в проведении оценки объекта оценки | Полный комплекс работ |
| Юридическое лицо, с которым заключил контракт | Организационно-правовая форма и наименование | ООО «Сэнтрал Групп» |
| | ОГРН | 1037789013613 от 02.12.2003 г. |
| | Адрес местонахождения | 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3 |
| | Контракт, заключенный с оценщиком | Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А. |
| | ИНН/КПП | 7709518701/772201001 |
| | Банковские реквизиты | р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205 |
| | Генеральный директор | Стоянова Виолетта Георгиевна |
| | Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | Требование о независимости выполнено |
| Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 6 (шесть) оценщиков | |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

| | |
|--|--|
| Оценочная деятельность | Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости |
| Рыночная стоимость | <p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p> |
| Справедливая стоимостью | Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. |
| Кадастровая стоимость | Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности |
| Подход к оценке | Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией |
| Затратный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки |
| Сравнительный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость |
| Доходный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки |
| Метод оценки | Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке |
| Цена | Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог |
| Объект оценки | Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте |
| Аналог объекта оценки | сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях |
| Срок экспозиции объекта оценки | период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке |
| Ставка дисконта | ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости |

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

Таблица 9. Перечень источников данных

| | |
|---|--|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Выписки из ЕГРП. Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Макроэкономический анализ | Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ . |
| Анализ местоположения | портал Правительства Пензенской области http://www.pnzreg.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ . |
| Анализ рынка объекта оценки | http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcx.ru/ |
| Информация об аналогах объекта оценки | www.avito.ru |
| Корректировки в Сравнительном подходе | А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2014. Том 3 |

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

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

Таблица 10. Перечень документов

| | |
|--------------------------------|--|
| Правоустанавливающие документы | Выписки из ЕГРП: №90-26590899 от 17.10.2016 г. №90-26590853 от 17.10.2016 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 «Финан-Капитальные вложения».

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 28 126 000 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

| № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка | Выписка из ЕГРП. |
|-------|---------------------------|----------------|---|-------------------------------|
| 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 | №90-26590853 от 17.10.2016 г. |
| 2 | 58:13:0000000:112 | 27 844 740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 | №90-26590899 от 17.10.2016 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 Пензенском районах Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

Рисунок 1. Район расположения объектов оценки на карте (Пензенский район)



Рисунок 2. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

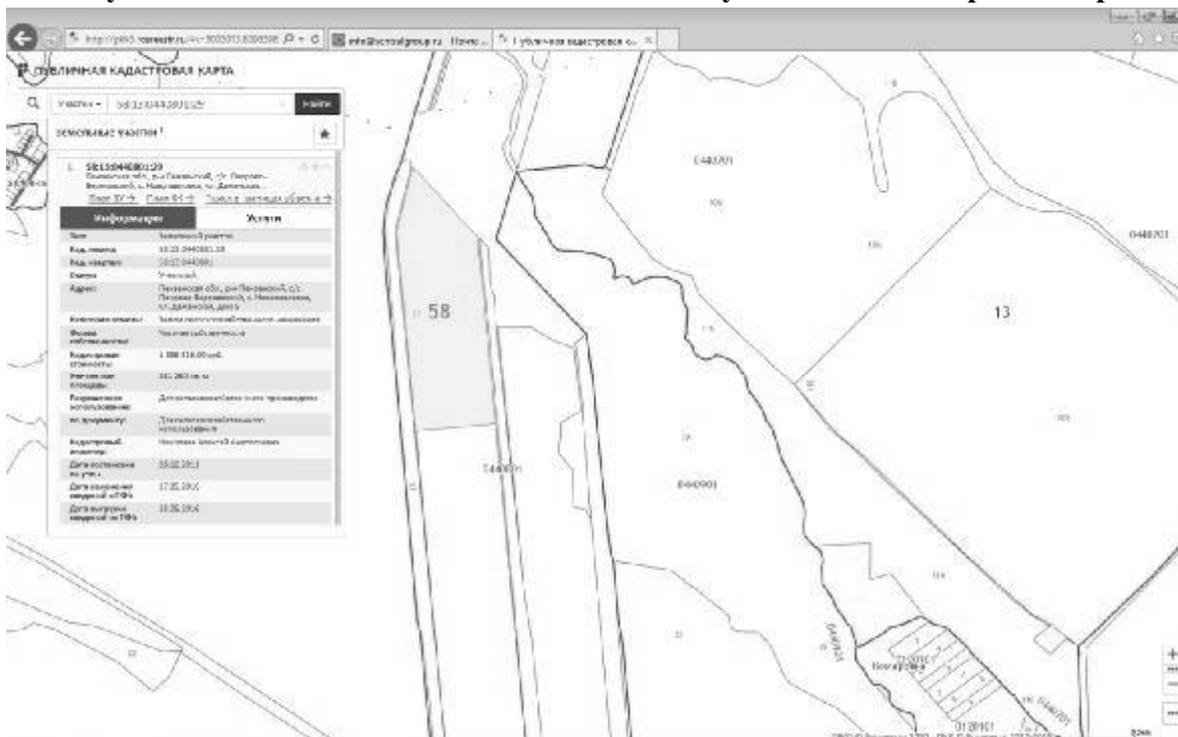


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



13.3. Описание района расположения Объекта оценки

История региона

Областной центр (г. Пенза) образован в 1663 как русская крепость на границе Дикого поля. Имеются также сведения о присутствии на территории современного города более древних поселений.

В 1718 образована Пензенская провинция в составе Казанской губернии. 15 сентября 1780 года образована Пензенская губерния.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5 марта 1797 года губерния ликвидирована, Пенза становится уездным центром Саратовской губернии. 9 сентября 1801 года Пензенская губерния восстановлена.

В 1928 губерния снова ликвидирована, Пенза становится центром Пензенского округа Средневожского края, Куйбышевского края, затем (с 1937) районным центром Тамбовской области. 4 февраля 1939 Указом Президиума Верховного Совета СССР образована Пензенская область, существующая до сегодняшнего дня. В марте 1939 года был создан Пензенский областной комитет ВКП (б), первым секретарём обкома стал Александр Кабанов.

При образовании Пензенской области в её состав были включены: из Тамбовской области — город Пенза, Башмаковский, Беднодемьяновский, Бессоновский, Больше-Вьясский, Голицынский, Головинщинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемьшейский районы; из Куйбышевской области — Барановский, Камешкирский, Кузнецкий, Литвиновский, Неверкинский, Николаевский, Николо-Пестровский районы; из Саратовской области — Бековский, Даниловский, Кольшлейский, Лопатинский, Мало-Сердобинский, Сердобский, Тамалинский районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

Географическое положение

Рельеф

Рельеф поверхности — равнинный, слегка всхолмленный. Обширную часть территории занимают западные склоны Приволжской возвышенности. Возвышенность Сурская Шишка является самой высокой возвышенностью области. Крайний запад области принадлежит восточной окраине Окско-Донской равнины.

Пензенская область расположена между 42° и 47° восточной долготы и между 54° и 52° северной широты.

- Протяжённость с запада на восток — на 330 км.
- Протяжённость с севера на юг — на 204 км.
- Самая высокая точка на территории — 342,037 м над уровнем моря.
- Самая низкая точка на территории — 99 м над уровнем моря.

Географический центр Пензенской области имеет координаты 53°10' северной широты и 44°34' восточной долготы. Находится в 26 км к западу от Пензы, между селами Дубенское и Загоскино.

Почвы

Чернозёмные почвы являются преобладающими на территории области — 67,5 % земельной площади (по другим данным — 50,7 %). Наиболее распространены выщелоченные чернозёмы, в меньшей степени — оподзоленные и типичные. Мощные чернозёмы с толщиной гумусного слоя 80 — 100 см двух степных участков — Попереченского и Островцовского — являются эталонными для данного типа почв и предложены для внесения в Красную Книгу почв России. Значительные площади на севере и северо-востоке занимают серые лесные почвы (14,5 %).

Сельское хозяйство

Рост эффективности работы предприятия АПК, внедрение современных технологий, привлечение высококвалифицированных специалистов, развитие профильных образовательных учреждений – это те задачи, которые в настоящее время активно решаются в сельскохозяйственной отрасли региона. Государственная поддержка, повышение доступности кредитов, формирование благоприятного инвестиционного климата в области позволили за

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

Государственная поддержка, повышение доступности кредитов, формирование благоприятного инвестиционного климата в области позволили за короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

За последние 5 лет ежегодный объем инвестиций в основной капитал предприятий АПК вырос в 1,8 раза (с 4 млрд. руб. в 2008 г до 7,3 млрд. руб. в 2013 году). Общий портфель инвестиций в АПК Пензенской области за 2009 – 2013 гг. составляет более 27 млрд. рублей. Ежегодно на 1 руб. средств государственной поддержки привлекается 5-6 рублей частных инвестиций.

Среднемесячная зарплата в сельскохозяйственных организациях Пензенской области остается одной из самых высоких в отрасли и занимает первое место среди регионов ПФО.

Важную роль в решении социальных проблем села, налаживании устойчивого развития сельских территорий, обеспечении занятости и поддержании доходов сельского населения играют малые формы хозяйствования. Основной целью их развития в агропромышленном комплексе является создание благоприятных условий для развития агробизнеса, создания дополнительных рабочих мест, увеличения объемов производства продукции растениеводства, животноводства, продукции их первичной и углубленной переработки, продвижения продукции сельского хозяйства, произведенной в малых формах.

Источники информации :<https://ru.wikipedia.org/>, Официальный портал Правительства Пензенской области <http://www.pnzreg.ru/>

Карточка муниципального района



| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Приволжский | Пензенская область | Колышлейский район | 1 687,7 | 26 100 |

| | |
|---------------------|--|
| Адрес администрации | р.п.Колышлей, ул.Московская, д.20. |
| Телефон | (84146) 2-13-43 |
| E-mail | kolish_adm@sura.ru |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

| | |
|------------------|---|
| Название АХС | Пензенский ГЦАС |
| Руководитель АХС | Эркаев Василий Николаевич |
| Адрес | 440034, г. Пенза, ул. Калинина, 150 |
| Телефон | 8(8412)32-30-66 |
| E-mail | Ahims-penza@sura.ru , megina_mira@mail.ru |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Результаты полевых обследований

| Обследованные сельскохозяйственные предприятия | | |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Название предприятия | Год проведения обследования | Площадь обследованных земель, га |
| с-з "Ленинский" | 2011 | 342,9 |
| АКХ "Колышлейская" | 2009 | 4 477,8 |
| АКХ "Луч" | 2009 | 3 575,1 |
| АКХ "Названовка" | 2009 | 5 391,7 |
| АКХ "Пограничная" | 2009 | 6 912,7 |
| АКХ "Пятилетка" | 2009 | 10 224,5 |
| АКХ "Россия" | 2009 | 4 844,1 |
| АКХ "Степная" | 2009 | 5 773,4 |
| АКХ "Сумы" | 2009 | 6 363,2 |
| АКХ "Телегинская" | 2009 | 5 940,8 |
| АКХ "Трескино" | 2009 | 7 244,5 |
| АКХ "Хопер" | 2009 | 6 970,3 |
| АКХ "Чапаевская" | 2009 | 7 410,2 |
| АКХ "Чубаровка" | 2009 | 6 225,5 |
| АКХ Потловка | 2009 | 6 721,6 |
| АО "Ильич" | 2009 | 8 253,8 |
| ЗАО "Колтовское" | 2009 | 7 690 |
| ЗАО "Колышлейский хлеб" | 2009 | 9 001,4 |
| ЗАО "Колышлейский хлеб" | 2013 | 205,3 |
| с-з "Мещерский" | 2011 | 1 406,9 |
| с-з "Надежденский" | 2011 | 3 757,9 |
| с-з "Ясный" | 2011 | 308,2 |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 113 020,6
- количество полей: 1 209

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- площадь, га: 205,3

- количество полей: 15

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 5 815,9

- количество полей: 46

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

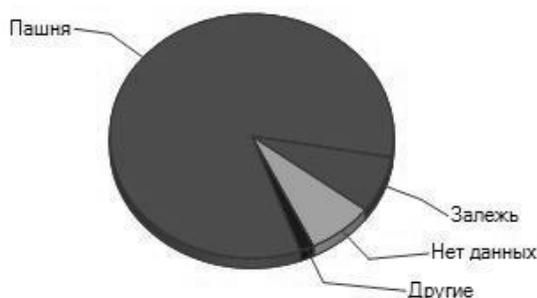
- площадь, га: 119 041,8

- количество полей: 1 270

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 1 618,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

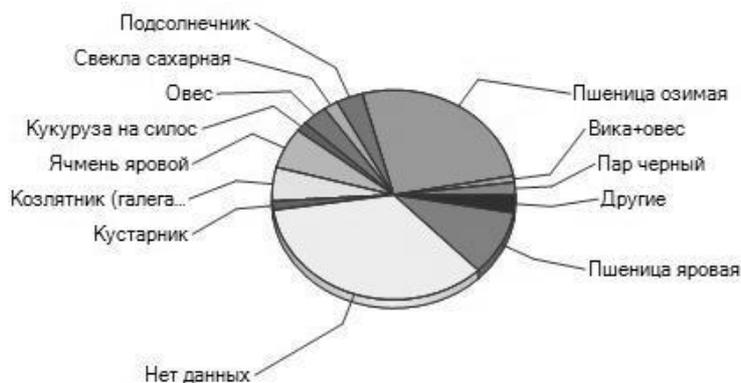
Доля обследованной площади



| Условные обозначения | Вид сельскохозяйственных угодий | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|----------------------|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
| | Пашня | 956 | 99 161,2 | 83,3 |
| | Нет данных | 91 | 9 001,4 | 7,56 |
| | Залежь | 172 | 8 953,3 | 7,52 |
| | Другие | 51 | 1 925,8 | 1,62 |

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| Условные обозначения | Наименование культуры | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|---|------------------------------|--|---|-------------------------------|
|  | Нет данных | 496 | 41 494,8 | 34,86 |
|  | Пшеница озимая | 285 | 31 245,7 | 26,25 |
|  | Пшеница яровая | 117 | 11 931,3 | 10,02 |
|  | Ячмень яровой | 72 | 7 491 | 6,29 |
|  | Козлятник (галега восточная) | 61 | 6 194,5 | 5,2 |
|  | Подсолнечник | 39 | 4 235,2 | 3,56 |
|  | Овес | 39 | 3 986 | 3,35 |
|  | Другие | 78 | 3 369,3 | 2,83 |
|  | Свекла сахарная | 15 | 2 250,9 | 1,89 |
|  | Пар черный | 15 | 2 207,5 | 1,85 |
|  | Кукуруза на силос | 14 | 1 783,7 | 1,5 |
|  | Кустарник | 27 | 1 639,9 | 1,38 |
|  | Вика+овес | 12 | 1 211,8 | 1,02 |

ООО «Сэнтрал Груп»

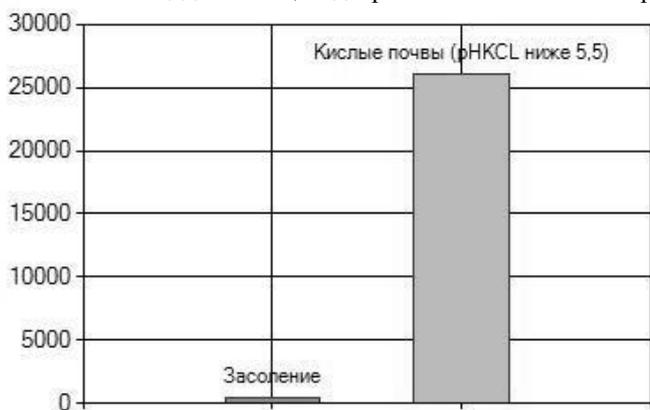
отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
Сведения о мелиорации



| Условные обозначения | Мелиорированные земли и их современное состояние | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены мелиорированные земли | Выявленная площадь мелиорированных земель, га |
|----------------------|--|---|---|
| | Орошаемые, поливаются | 28 | 1 489,8 |

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



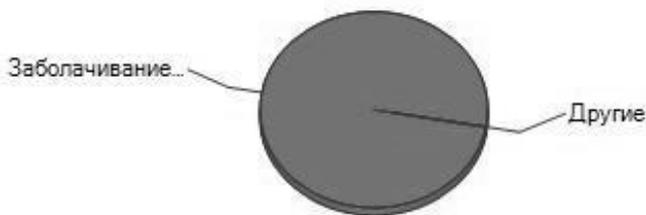
| Условные обозначения | Вид негативных процессов и явлений | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления | Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га |
|----------------------|------------------------------------|---|--|
| | Кислые почвы (рНКСL ниже 5,5) | 1 074 | 26 099,9 |
| | Засоление | 23 | 536,2 |

Заболачивание, подтопление

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

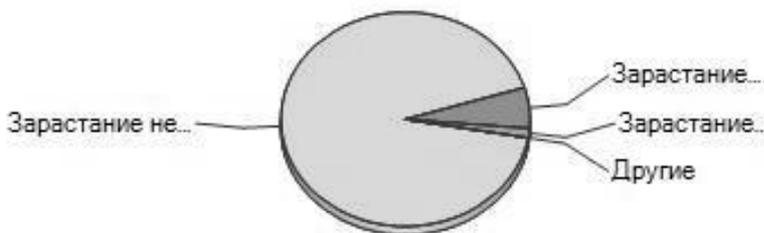
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



| Условные обозначения | Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление | Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, % |
|----------------------|---|---|---|---|
| ■ | Заболачивание или подтопление не выявлено | 1 249 | 118 740,4 | 99,92 |
| ■ | Другие | 6 | 96 | 0,08 |

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| Условные обозначения | Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание | Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, % |
|----------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| ■ | Зарастание не выявлено | 1 081 | 109 840,8 | 92,43 |
| ■ | Зарастание сорной растительностью | 145 | 7 340,2 | 6,18 |
| ■ | Зарастание кустарником | 28 | 1 648,5 | 1,39 |
| ■ | Другие | 1 | 6,8 | 0,01 |

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

Описание Пензенского района.

До 1701 года территория Пензенского района делилась на 6 уездов, в числе которых был и Пензенский. В 1914 году в Пензенской губернии было 10 уездов и 230 воей, в числе которых был и Пензенский уезд с 20-ю волостями. Постановлением ВЦИК и Совета народных комиссаров была образована Средне-Волжская область в составе 4 губерний, в т.ч. и Пензенский. По предложению Президиума Пензенского губисполкома 16 июня 1928 года было принято Постановление ВЦИК об образовании Пензенского района. В этом же году Пензенская окружная организационная комиссия утверждает границы и центры округа, согласно которому в Пензенский район включены Пензенская, Бессоновская и Чемодановская волости.

По состоянию на 1 февраля 1929 года в Пензенском районе было 48 сельских Советов, которые объединили 208 населенных пунктов.

Упорядочение границ административно-территориальных образований коснулись не только границ районов, но и прежде всего сельсоветов. Это можно ярко проследить на истории Оленевского Совета, который был образован в декабре 1918 года и относился к Оленевской волости, Пензенского уезда. С 1928 года входит в состав Кучко-Еланского района Пензенского округа, с февраля 1932 года- Телегинского района, с января 1935 года- Кондольского района и только в марте 1963 года Оленевский сельсовет вновь вернулся в состав нашего Пензенского района.

В 1935 году часть сельсоветов Пензенского района была передана в подчинение Пензенского горсовета, часть – вошли в состав соседних регионов. В 1937 году Постановлением ВЦИК из сельсоветов подчиненных непосредственно горсовету был образован Рамзайский район. Через два месяца в сентябре 1937 года Постановлением ВЦИК Рамзайский район, еще будучи в составе Тамбовской области, переименовывается в Терновский район, а центр района переносится в с. Терновка. Через 1,5 года Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 февраля 1939 года Тамбовская область была разделена на Пензенскую и Тамбовскую области.

Пензенский район образован в 1958 году на базе бывших Терновского и Бессоновского районов. Территория района 1909 кв.км.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Пензенский район вплотную примыкает к городу Пенза и граничит с Колышлейским, Шемьшейским, Мокшанским, Бессоновским и Кондольскими районами Пензенской области.

До 1978 года южная и юго-западная части города Пензы были территорией Пензенского района и районным центром было село Терновка. В мае 1978 года произошло административное преобразование границ города Пензы, в результате которого три крупных населенных района – Терновка, Веселовка и Кривозерье отошли в черту города, а сам район был разделен на два Пензенский и Бессоновский.

На протяжении всей истории существования Пензенского района происходили административно-территориальные преобразования. В 1976 году был образован Ермоловский сельсовет, в 1977 году – Мичуринский, в 1981 году в район были переданы три сельсовета из Каменского района – Кучкинский, Ленинский, Попереченский. В 1982 году был образован Ленинский сельсовет, в состав которого вошли отдельные населенные пункты Старокаменского и Мичуринского сельсоветов. В 1995 году в состав Пензенского района из Бессоновского района вошел Леонидовский сельсовет.

В апреле 2006 года произошло преобразование муниципального района – Пензенский район путем объединения с муниципальным районом – Кондольский район, на основании Закона Пензенской области от 10.04.2006 г. № 981-ЗПО «О преобразовании муниципальных районов – Кондольский район и Пензенский район Пензенской области».

История села Кондоль уходит в далекое прошлое. Село Кондоль основано в 1721 году бригадиром А.Г.Киселевым на оживленном тракте из Пензы в Саратов и было владением господ и было оно владением господ Киселевых в течение всей половины 18 века. Расположение села было удобным, по широкому зеленому долу протекала речка, а склоны долины и прилегающих оврагов были покрыты лесом. Дол, по которому течет река, получил название «Конного дола». От слов «Конный дол», как предполагают, произошло название села «Кондоль». В 1914 году, по статистическим данным Петровского уезда, население Кондоля насчитывало 115 дворов, в которых проживало 602 души. В июле 1928 года на основании постановления ВЦИК вместо уездного и волостного административного деления в Средне-Волжской области было введено окружное и районное деление.

Источник информации: Официальный сайт Администрации Пензенского района <http://rpenz.pnzreg.ru/>

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

Настоящий раздел посвящен обзору экономической ситуации и анализу состояния российской экономики. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

- обзор текущей ситуации в российской экономике;
 - анализ следующих экономических факторов:
 - темпы экономического роста;
 - уровень инфляции;
- 3) прогноз макроэкономических показателей для проведения оценки.

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

ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

Мировая конъюнктура

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

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

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

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обработывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

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

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

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

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

Инфляция

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

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Денежно-кредитная политика

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

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

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

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|------|---------------------|
| | 2 | | 201 | | | |
| | дек. | янв.-дек. | ноя. | дек. | дек. | |
| | | | | | м | янв.-дек. |
| ВВП ¹⁾ | - | - | 1 | - | | - |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | | 5,4 |
| Промышленное производство ³⁾ | -4,5 | -3,4 | 2,7 | 3,2 | 0,4 | 1,1 |
| Обрабатывающие производства | -6,1 | -5,4 | 2,5 | 2,6 | 0,3 | 0,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 3,0 | 2,6 | 6,8 | 3,4 | -0,2 | 4,8 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -3,9 | -4,8 | 1,5 | -5,4 | -1,4 | -4,3 |
| Ввод в действие жилых домов | -8,1 | 1,4 | -7,0 | -6,7 | | -6,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | 4,9 ⁵⁾ | -3,2 ⁵⁾ | -6,0 | -6,1 | 1,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4 ⁵⁾ | -9,0 ⁵⁾ | 2,1 ⁶⁾ | 2,4 ⁷⁾ | 0,5 | 0,6 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 43408 | 34030 | 36195 ⁶⁾ | 47054 ⁷⁾ | | 36703 ⁷⁾ |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------|---------------------|
| Уровень безработицы | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,3 ⁴⁾ | 5,2 | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1 ⁶⁾ | -5,9 | -1,0 | -5,2 |
| Объём платных услуг населению | -3,0 ⁵⁾ | -2,0 ⁵⁾ | 1,8 ⁶⁾ | -0,1 | -0,2 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. | 28,7 ⁸⁾ | 341,5 ⁸⁾ | 26,6 ⁸⁾ | 28,5 | | 279,2 ⁹⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. | 17,4 ⁸⁾ | 193,0 ⁸⁾ | 17,5 ⁸⁾ | 19,3 | | 191,4 ⁹⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 36,4 | 51,2 | 43,5 | 51,9 | | 41,7 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

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

Мировая экономика

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

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

Источник: Markit

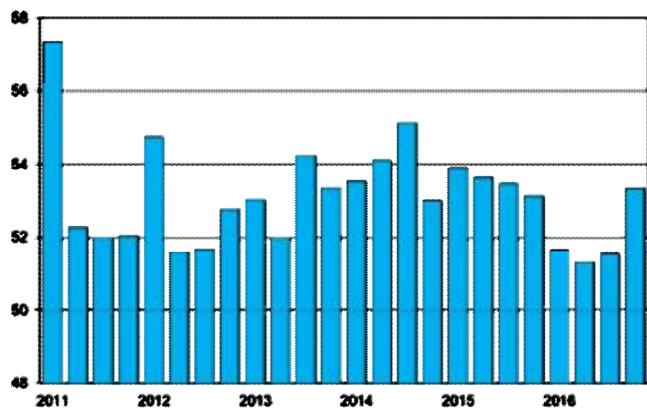
Глобальный промышленный PMI в декабре поднялся максимальными темпами за последние 8 кварталов, показав существенный рост выпуска в основных регионах. Увеличение новых заказов отмечается практически во всех регионах самыми быстрыми темпами с июля 2015 г., кроме Бразилии и Индии. Рост выпуска продукции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

ООО «Сэнтрал Груп»

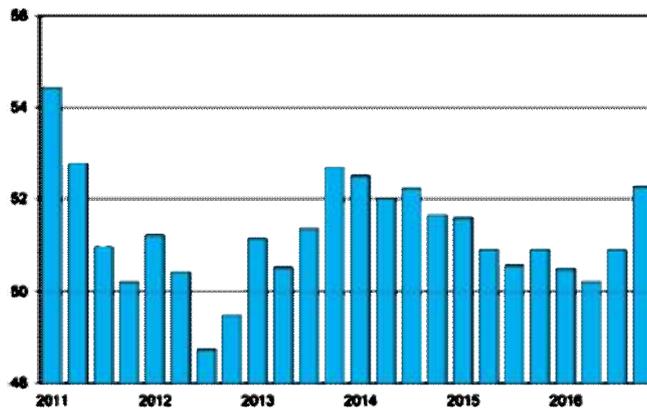
отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Global PMI композитный

Global PMI промышленность

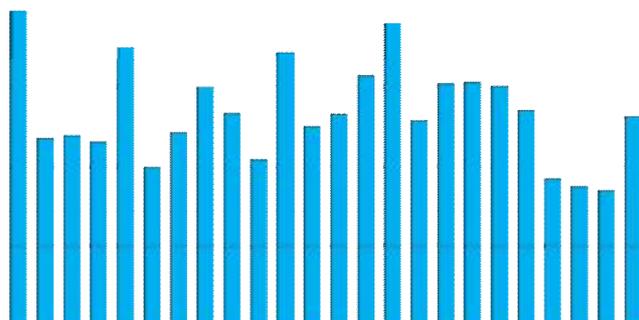


Источник: Markit



Источник: Markit

Global PMI услуги



Источник: Markit

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

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

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

инвестиционных товаров. Индекс сферы услуг в России поднялся в декабре до максимума за 49 месяцев и составил 56,5 п. Показатель за четвертый квартал 2016 г. был максимальным с первого квартала 2013 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

Обновление прогноза МВФ, январь 2017

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

Источник: IMF

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

Ускорение роста мировой экономики поддержат расширение мировой торговли темпами выше мирового ВВП и рост цен на нефть до 51,2 и 52,7 долл. за баррель в 2017 и 2018 гг. Этот прогноз исходит из предположения об изменении курса экономической политики новой администрации США и его глобальных вторичных эффектах и учитывает вероятность более жёсткой монетарной нормализации.

В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики до 3,5 % в 2017 г. и 3,7 % в 2018 г. в условиях ослабления факторов,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

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

Источник: World Bank

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

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

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

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

| Консенсус цен на нефть | | | |
|-------------------------------|---|---|------|
| | 2 | 2 | 2019 |
| Долл. США за баррель | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | | | |
|------------------------------|---|---|------|
| МВФ | 5 | 5 | - |
| Мировой Банк | 5 | 5 | 60,3 |
| Энергетическое Агентство США | 5 | 5 | - |
| CitiBank | 5 | 6 | - |
| CreditSuisse | 5 | 6 | 65 |
| Deutsche Bank | 5 | 6 | 65 |
| Goldman Sachs | 5 | 5 | 58 |
| Morgan Stanley | 5 | - | - |
| Merill Lynch | 6 | 6 | 68 |
| Reuters | 5 | - | - |
| Консенсус | 5 | 6 | 63,3 |

Источник: Минэкономразвития России

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).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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%).

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%), Пензенской области (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%),

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 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

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости. Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

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

Особняком на общем фоне стоимости земель, ожидаемо, стоит Московский регион. Сельское хозяйство здесь развито мало, но цены на землю сельхозназначения в ближнем Подмоскowie самые высокие в стране, из-за наплыва желающих заполнить 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 № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);

статистический анализ.

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

относительный сравнительный анализ;

экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий)..

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

| | Адрес | Описание | Площадь, кв.м | Цена руб. | Источник информации |
|---|-------------------------------------|--|---------------|-----------|---|
| 1 | Пензенская область, с.Подгорное | Участки находятся 1-я линия трассы М5,не далеко от АЗС.К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы.Свет ,газ,вода рядом.Документы в наличие(в собственности)НЕ АРЕНДА!!!!!!!.Один участок 8200 кв.м.,второй 33416 кв.м.Св-ва 2 шт.на оба участка. | 41 600 | 500 000 | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845 |
| 2 | Пензенская область, Кузнецкий район | Обрабатываемая пашня 6,8 га вдоль трассы М5 напротив с. Каменка два собственника | 68 000 | 680 000 | https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_652539636 |
| 3 | Пензенская область, село Бессоновка | Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Полеологово. 12 га. Категория земель - земли сельхоз назначения. Номер участка - 58:05:0700602:87. от г.Пенза - 10км. от делового и административного центра Бессоновки - 4км. Высоковольтная линия - 700м от участка. Центральная газовая труба вдоль центральной дороги - 1300м от участка. Речка Шелдаис - 600м от участка. Озеро Шелдаис 3000м от участка. Дорога до поворота на Бардинку - отличный новый асфальт. От асфальта до Бардинки около 1000м по ровной грунтовке. Любая легковая машина хорошо проезжает. Земля отмежевана, находится в собственности, документы полностью оформлены. Документы к продаже готовы. Кадастровая стоимость участка на сегодняшний день 860.000 рублей. | 120 000 | 1 720 000 | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025 |

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:

$$S_p = C_i + K_i,$$

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту, земельному участку, кадастровый номер: 58:13:0440801:29 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 -24% для земельного участка такой площади в Пензенской 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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков инвесторов только с точки зрения потенциального перевода в другую категорию. Категории земель всех аналогов – земли с/х назначения. Корректировка составила 0%.

Площадь. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»⁶.

Таблица 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 14.

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объекты сравнения | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|---------|-----------|
| | | оцениваемый | 1 | 2 | 3 |
| Цена продажи | руб. | | 500 000 | 680 000 | 1 720 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 281 260 | 41 600 | 68 000 | 120 000 |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | | 12,02 | 10,00 | 14,33 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.) | | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| Имущественные права | Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия рынка (время продажи) | | мар.17 | мар.17 | мар.17 | мар.17 |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Уторговывание | | | | | |
| Корректировка | % | | -24 | -24 | -24 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,2 | 7,6 | 10,9 |
| Местоположение | | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,2 | 7,6 | 10,9 |
| назначение земель | | с/х | с/х | с/х | с/х |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,2 | 7,6 | 10,9 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Корректировка на различие в площади земельного участка | кв.м. | 281 260 | 41 600 | 68 000 | 120 000 |
| Корректировка | % | | -17% | -12% | -5% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 7,6 | 6,7 | 10,4 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 7,6 | 6,7 | 10,4 |
| <i>Для выводов:</i> | | | | | |
| Коэффициент вариации | | 23,26% | | | |
| Общая валовая коррекция | руб./кв.м. | | 4,4 | 3,3 | 4,0 |
| в % от первонач. величины | | 97,2% | 37% | 33% | 28% |
| | | 0,6 | 0,63 | 0,67 | 0,72 |
| Весовой коэффициент | | 100,0% | 32% | 33% | 35% |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | 8,27 | 2,45 | 2,23 | 3,59 |
| Стоимость объекта оценки, руб. | | | 2 325 100 | | |

Таким образом стоимость объекта оценки, земельного участка, кадастровый номер: 58:13:0440801:29, в рамках сравнительного подхода с учётом разумного округления составила: 2 325 100 руб.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Применительно к оцениваемому объекту, земельному участку, кадастровый номер:

58:13:000000:112 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 -28% для земельного участка такой площади в Пензенской области.

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

Площадь. Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»⁷.

Таблица 15.

| 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 | 0,65 | 0,70 | 0,83 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,13 | 1,17 | 1,24 |

⁷ «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Mei/mei006.htm>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| 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. | | | | | | | | | | |
| | включительно | | | | | | | | | | |
| 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 | і от 5 000 000 и выше | 0,53 | 0,57 | 0,67 | 0,71 | 0,76 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 |

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

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

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

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

где C_i - i -ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

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;

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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 16.

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объекты сравнения | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | оцениваемый | 1 | 2 | 3 |
| Цена продажи | руб. | | 500 000 | 680 000 | 1 720 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 27 844 740 | 41 600 | 68 000 | 120 000 |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | | 12,02 | 10,00 | 14,33 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.) | | | | |
| Имущественные права | Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Условия рынка (время продажи) | | мар.17 | мар.17 | мар.17 | мар.17 |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 12,0 | 10,0 | 14,3 |
| Уторговывание | | | | | |
| Корректировка | % | | -28 | -28 | -28 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 8,7 | 7,2 | 10,3 |
| Местоположение | | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 8,7 | 7,2 | 10,3 |
| назначение земель | | с/х | с/х | с/х | с/х |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 8,7 | 7,2 | 10,3 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Корректировка на различие в площади земельного участка | кв.м. | 27 844 740 | 41 600 | 68 000 | 120 000 |
| Корректировка | % | | -33% | -29% | -24% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,8 | 5,1 | 7,9 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,8 | 5,1 | 7,9 |
| <i>Для выводов:</i> | | | | | |
| Коэффициент | | 22,73% | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | | | | | |
|--------------------------------|------------|---------------|--------------------|------------|------------|
| вариации | | | | | |
| Общая валовая коррекция | руб./кв.м. | | 6,2 | 4,9 | 6,5 |
| в % от первонач. величины | | 145,6% | 52% | 49% | 45% |
| | | 0,5 | 0,48 | 0,51 | 0,55 |
| Весовой коэффициент | | 100,0% | 33% | 33% | 34% |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | 6,28 | 1,90 | 1,70 | 2,68 |
| Стоимость объекта оценки, руб. | | | 174 868 700 | | |

Таким образом стоимость объекта оценки, земельного участка, кадастровый номер: 58:13:0000000:112, в рамках сравнительного подхода с учётом разумного округления составила: 174 868 700 руб.

Таким образом стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода составила:

| № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка | Стоимость, руб. |
|-------|---------------------------|----------------|---|-----------------|
| 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 | 2 325 100 |
| 2 | 58:13:0000000:112 | 27844740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 | 174 868 700 |

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 № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 г. составляет:

177 193 800 рублей

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:

177 193 800 рублей

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер участка | Площадь, кв.м. | Местоположение участка | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---------------------------|----------------|---|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 58:13:0440801:29 | 281 260 | Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9 | 2 325 100 | 2 325 100 |
| 2 | 58:13:0000000:112 | 27844740 | Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9 | 174 868 700 | 174 868 700 |

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

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

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2017 г.

19. Список используемой литературы.

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

| № п/п | Наименование |
|--------------|--|
| 1 | Выписки из ЕГРП: №90-26590899 от 17.10.2016 г. №90-26590853 от 17.10.2016 г. |

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025

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

Участок 12 га (СНТ, ДНП)

№ 778562025, размещена 4 февраля в 11:35 ⇒ 1103 (+3)

1 200 000 ₽

8 937 405-09-09

Написать сообщение

Агентство
Александр
Подтвержден
На Avto с мая 2011

Адрес
Пензенская область, Пенза,
Пензенская область, село
Бессоновка



Avito

Расстояние до города: 10 км, Площадь: 1200 сот.

Адрес: Пенза, Пензенная область, село Бессоновка [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бердинка и Палеколюво. 12 га. Категория земель – земли сельхоз назначения. Номер

Надежный | https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_652539636

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

Всё объявления в Кузнецке / Искать объявления / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 6.8 га (СНТ, ДНП)

№ 652539636, размещена 16 января в 15:19 ⇒ 1261 (+3)

680 000 ₽

8 964 872-77-85

Написать сообщение

Продает
Владимир
Подтвержден
На Avto с октября 2013

Адрес
Пензенская область, Кузнецк,
Пензенская обл Кузнецкий район



Avito

Расстояние до города: 2 км, Площадь: 680 сот.

Адрес: Пензенная область, Кузнецк, Пензенская обл Кузнецкий район
[Посмотреть карту](#)

Обрабатываемая пашня 6,8 га вдоль трассы М5 напротив с. Каменка два собственника

Надежный | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4.16_ga_snt_dnp_772270845

Импортировано из: Интернет-магазин | Яндекс | С Контакты | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - интс

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее

☆ Участок 4.16 га (СНТ, ДНП)

№ 772270845, размещено 20 января в 10:01 = 538 (из)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства; Расстояние до города: 63 км; Площадь: 416 сот

Адрес: Пенза, с/дворное [Скрыть карту](#)



Участки находятся 1-я линия трассы М5 не далеко от АЭС. К участкам имеется асфальтированный-официальный заезд с трассы. Свет, газ, вода рядом. Документы в наличии (в собственности) **НЕ АРЕНДА!!!!!!**. Один участок 6200 кв.м., второй 33416 кв.м. С-ва 2 шт.на оба участка. Отдельно участки не продаются. Только вместе.

~ 500 000 ₽

8 987 503-45-37

[Написать сообщение](#)

Агентство
Частник
Подтвержден
На Авито с февраля 2015

Контактное лицо
Марина

Адрес:
Пензенская область, Пенза, с/дворное

ПОКУПАЙТЕ НА WILDBERRIES

wildberries.ru

Все покупки моды на Wildberries.

Бесплатная доставка и

Приложение 2

Документы оценщика.


Форма №

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Р | 5 | 0 | 0 | 0 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер

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

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

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

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

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

Ильдаримова Т. В.
(подпись, ФИО)


МП

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

20.03.2010 № 14-16/31

На № _____

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

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

Романичева С.Г.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия 125085, г. Москва, ул. Шарколадчиковская, д. 4, корп. 3, кв. 4195, 4195, 4195, 4195, 4195, 4195
 ИНН 77-155003, ОГРН 770302001, ОГРН 3021778014002
 Лицензия: ОГ № 0387, ОГ № 3987, ОГ № 3487, СЗ, ОС № 3187, СЗ, ОС № 3987, ОС № 3187, ОС № 3987, ОС № 3187, ОС № 3987, ОС № 3187, ОС № 3987

ПОЛИС № 100 2447 00 16101 902342

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

г. Москва

«17» мая 2016 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:
 ООО «БИН Страхование»

Е.В. Ешчина
 м.п.

Т 209990



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-юг от 15.02.2016

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

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

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

(орган, выдавший документ)

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Россиа, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, корп. 1, тел. (495) 921-2000, факс (495) 223-9202,
ИНН 77-17115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 сентября 2015г.

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр.1
ИНН 7717115093, КПП 775001001
р/с 40701810600050000010
в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,
к/с 30101810200000000205

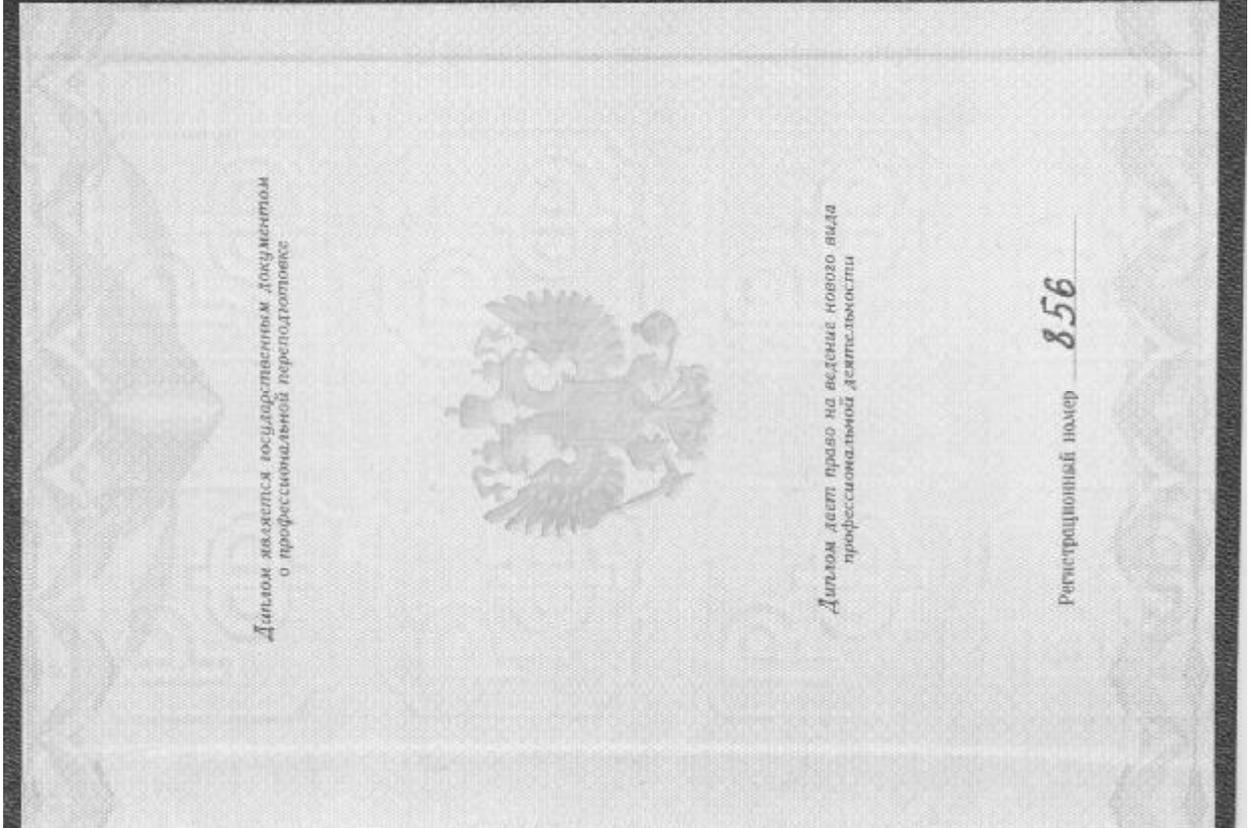
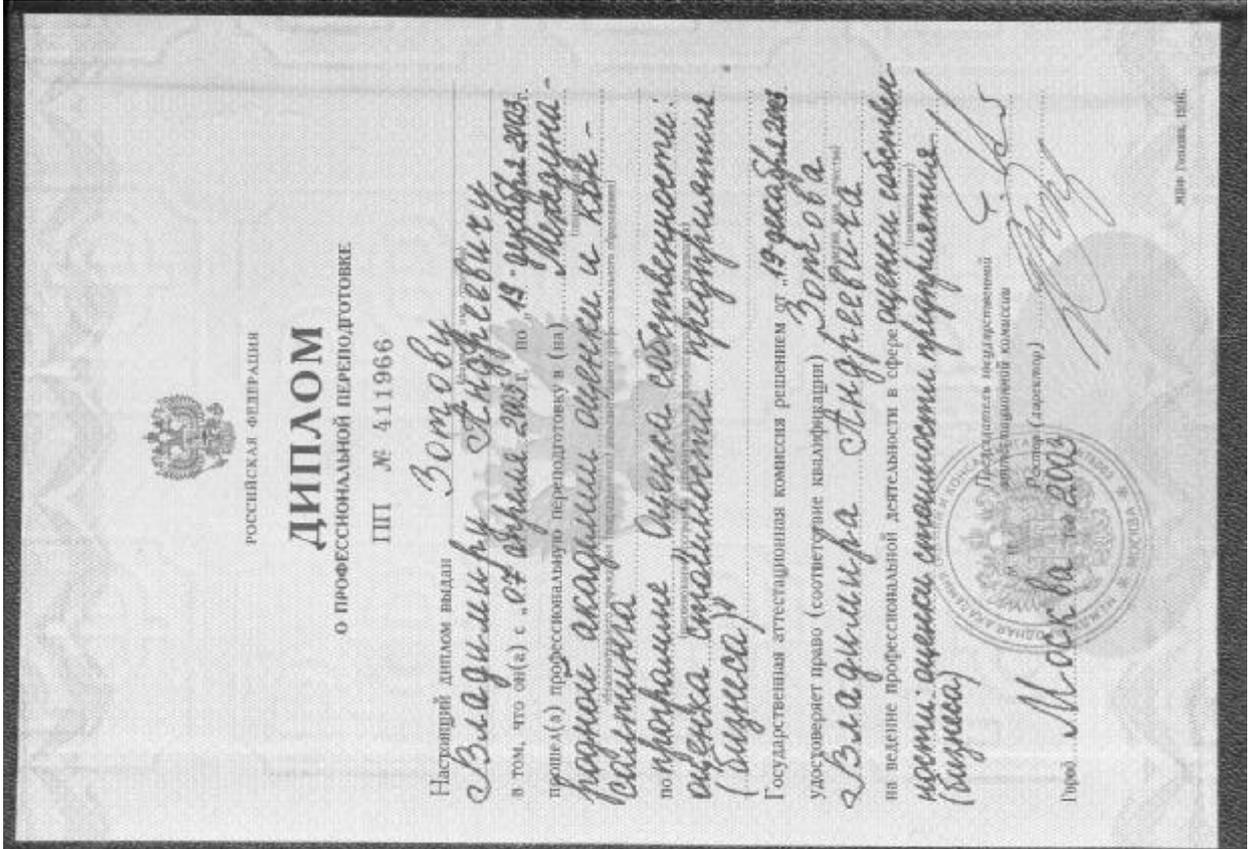
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Зотов Владимир Андреевич
Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по
МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,
код подразделения 770-120
Адрес регистрации: г.Москва,
Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26
ИНН 772804255084
*С Правилами страхования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

Коммерческий директор / Е.В. Епишина

Подпись / Зотов В.А.

м.п.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Затову
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Владимировичу
в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Международная академия оценки, оценки и консалтинга
образовательное учреждение (образовательный/образовательный профессиональный образовательный)
по программе: Дипломная деятельность
(наименование Программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

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

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|---------------------------------------|------------------|---------|
| 1. Обязательный дисциплинарный | 72 | |
| 2. Дисциплинарный по выбору | 32 | |
| 3. Итоговой компетенции - май экзамен | | отлично |

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

Выполнил(а) нет
(уровень)



Город Москва _____
М.П. Госзнак _____
Регистрационный номер 850

М.П. Госзнак. 1916.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Приложение 3

Документы Заказчика.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 17.10.2016

№ 90-26590853

На основании запроса №90-26590853 от 17.10.2016, поступившего на рассмотрение 17.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | |
|---|--|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 58:13:0440801:29 | |
| | наименование объекта: Земельный участок | |
| | назначение объекта: Земли сельскохозяйственного назначения | |
| | площадь объекта: 281260 Квадратный метр | |
| | инвентарный номер, литер: | |
| | этажность (этаж): | |
| | номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | | Примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с.Новопавловка, ул.Даманская, д.9 |
| состав: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения" |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | Долевая собственность 58-58/024-58/024/002/2016-963/1 16.05.2016 |
| 4. Ограничение (обременение) права: | | |
| 4.1.1. | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 16.05.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 58-58-12/004/2013-620 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 06.12.2013 по 31.12.2018 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Агро Платинум" ИНН:5822003540 ОГРН:1105805000663 КПП:583601001 |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельных участков 91-10/2013/ДУ/КВ от 2013-10-01 |
| 4.1.2. | вид: | Доверительное управление |

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 2 из 2

| | |
|--|---|
| дата государственной регистрации: | 16.05.2016 |
| номер государственной регистрации: | 58-58-24/006/2013-767 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 26.01.2006 по 30.12.2020 |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп" ИНН:7710288918 ОГРН:1037739222620 КПП:771001001 |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Финан-Земельный" под управлением ООО "Управляющая компания "Финам Менеджмент" 0464-93295436 от 2006-01-26 зарегистрированные Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам ф Центральном Федеральном округе |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | |
| 6. Правопритязания: | |
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | |
| 8. Дата изменения: | |

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

| | | |
|--|---|---|
| Государственный регистратор <small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small> | _____ <small>(подпись, М.П.)</small> | Федеральный информационный ресурс <small>(фамилия, инициалы)</small> |
|--|---|---|

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 17.10.2016

№ 90-26590899

На основании запроса №90-26590899 от 17.10.2016, поступившего на рассмотрение 17.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | | | |
|----|--|--|--|
| 1. | Кадастровый (или условный) номер объекта: | 58:13:0000000:112 | |
| | наименование объекта: | Земельный участок | |
| | назначение объекта: | Земли сельскохозяйственного назначения | |
| | площадь объекта: | 27844740 Квадратный метр | |
| | инвентарный номер, литер: | | |
| | этажность (этаж): | | |
| | номера на поэтажном плане: | | |
| 2. | Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения" |
| | | 3.1. | Долевая собственность 58-58/024-58/024/002/2016-964/2 16.05.2016 |
| 3. | Вид, номер и дата государственной регистрации права: | | |
| 4. | Ограничение (обременение) права: | 4.1.1. вид: Доверительное управление | |
| | | дата государственной регистрации: 16.05.2016 | |
| | | номер государственной регистрации: 58-58-24/006/2013-767 | |
| | | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 26.01.2006 по 30.12.2020 | |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп" ИНН:7710288918 ОГРН:1037739222620 КПП:771001001 | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 32/02/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 2 из 2

| | | |
|--------|--|--|
| | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости " Финан-Земельный" под управлением ООО " Управляющая компания " Финан Менеджмент" 0464-93295436 от 2006-01-26 зарегистрированные Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам ф Центральном Федеральном округе |
| 4.1.2. | вид: | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | 16.05.2016 |
| | номер государственной регистрации: | 58-58-12/004/2013-620 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 06.12.2013 по 31.12.2018 |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью " Агро Платинум" ИНН:5822003540 ОГРН:1105805000663 КПП:583601001 |
| | основание государственной регистрации: | Договор аренды земельных участков 91-10/2013/ДУ/КВ от 2013-10-01 |
| 5. | Договоры участия в долевом строительстве: | |
| 6. | Правопритязания: | |
| 7. | Заявленные в судебном порядке права требования: | |
| 8. | Дата изменения: | |

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)