

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 99/12/17-3/3

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

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финан-Капитальные вложения»)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 08 декабря 2017 г.

Дата составления отчета: 08 декабря 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrallgroup.ru

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
**ООО «УК Управление
инвестициями» (Д.У. ЗПИФ
рентным «Финан-
Капитальные вложения»)**
Ашихминой И.А.

Относительно: оценки рыночной и справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Саратовская обл., Балашовский р-н.

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 793 от 27 ноября 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимостей земельных участков с/х назначения, общей площадью 51 640 927 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская обл., Балашовский р-н.

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

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

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

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

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

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки произведена на **08 декабря 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

- 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 сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 51 640 927 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская обл., Балашовский р-н, по состоянию на 08 декабря 2017 составляет:

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

253 040 542,30 руб.

(Двести пятьдесят три миллиона сорок тысяч пятьсот сорок два рубля тридцать коп.)

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 51 640 927 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Саратовская обл., Балашовский р-н, по состоянию на 08 декабря 2017 составляет:

253 040 542,30 руб.

(Двести пятьдесят три миллиона сорок тысяч пятьсот сорок два рубля тридцать коп.)

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка	Рыночная стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
1	64:06:00 00 00:0080	2 555 190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)	12 520 431,00	12 520 431,00
2	64:06:00 00 00:0106	4 051 335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	19 851 541,50	19 851 541,50
3	64:06:000000:113	6 673 935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	32 702 281,50	32 702 281,50
4	64:06:00 00 00:0108	7 456 805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	36 538 344,50	36 538 344,50
5	64:06:00 00 00:0086	30 903 662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	151 427 943,80	151 427 943,80

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

08 декабря 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>	11
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	12
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	13
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	15
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	16
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	18
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов</i>	18
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	19
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	19
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	19
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	20
14.	<i>Анализ рынка</i>	27
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	27
14.1.1.	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране</i>	27
14.2.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации</i>	32
14.3.	<i>Информация о ходе сезонных полевых работ</i>	33
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	35
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	36
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	38
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	38
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	38
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	38
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	44
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	45
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	46
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	47
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	47

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Балашовский р-н			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка
	1	64:06:00 00 00:0080	2555190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)
	2	64:06:00 00 00:0106	4051335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
	3	64:06:000000:113	6673935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
	4	64:06:00 00 00:0108	7456805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования
5	64:06:00 00 00:0086	30903662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	
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 № 793 от 27 ноября 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 Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)
Дата проведения оценки	08 декабря 2017 года
Срок проведения оценки	08 декабря 2017 года
Дата составления отчета	08 декабря 2017 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 99/12/17-3/3

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; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	253 040 542,30
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	253 040 542,30 руб. (Двести пятьдесят три миллиона сорок тысяч пятьсот сорок два рубля тридцать коп.)	

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.

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 № 793 от 27 ноября 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Балашовский р-н			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка
	1	64:06:00 00 00:0080	2555190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)
	2	64:06:00 00 00:0106	4051335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
	3	64:06:000000:113	6673935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
	4	64:06:00 00 00:0108	7456805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования
	5	64:06:00 00 00:0086	30903662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Россия, Саратовская область, Балашовский р-н, общей площадью 51 640 927 кв.м			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости	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	08 декабря 2017 года ⁴			
Дата составления отчета	08 декабря 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; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)			
Допущения, на которых должна основаться оценка	1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.			

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

	<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 несут 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 № 99/12/17-3/3
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК Управление инвестициями» (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 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

1. Факты, изложенные в отчёте, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчёте анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчёта.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
5. Оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015).
6. Объём и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведённые в отчёте сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик

Зотов В.А.



08 декабря 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.

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК Управление инвестициями» (Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»)
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
Место нахождение	г. Москва
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 770901001
Банковские реквизиты	р/сч 40701810800000000600 в Банк ГПБ (АО) г. Москва БИК 044525823 К/с 30101810200000000823
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	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член 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 САО «ВСК» № 1706НВ40R0875. Страхователь -Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ	
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права (5 шт.); Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Портал Правительства Саратовской области http://www.saratov.gov.ru/ ;
Анализ рынка объекта оценки	http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcs.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	http://www.avito.ru/
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том 3 под редакцией Л.А. Лейфер

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права (5 шт.)
--------------------------------	---

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

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

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

11.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (РОО).
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

12.Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения», вид права – общая долевая собственность.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Общая площадь земельных участков составляет 51 640 927 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка
1	64:06:00 00 00:0080	2 555 190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)
2	64:06:00 00 00:0106	4 051 335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
3	64:06:000000:113	6 673 935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)
4	64:06:00 00 00:0108	7 456 805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования
5	64:06:00 00 00:0086	30 903 662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования

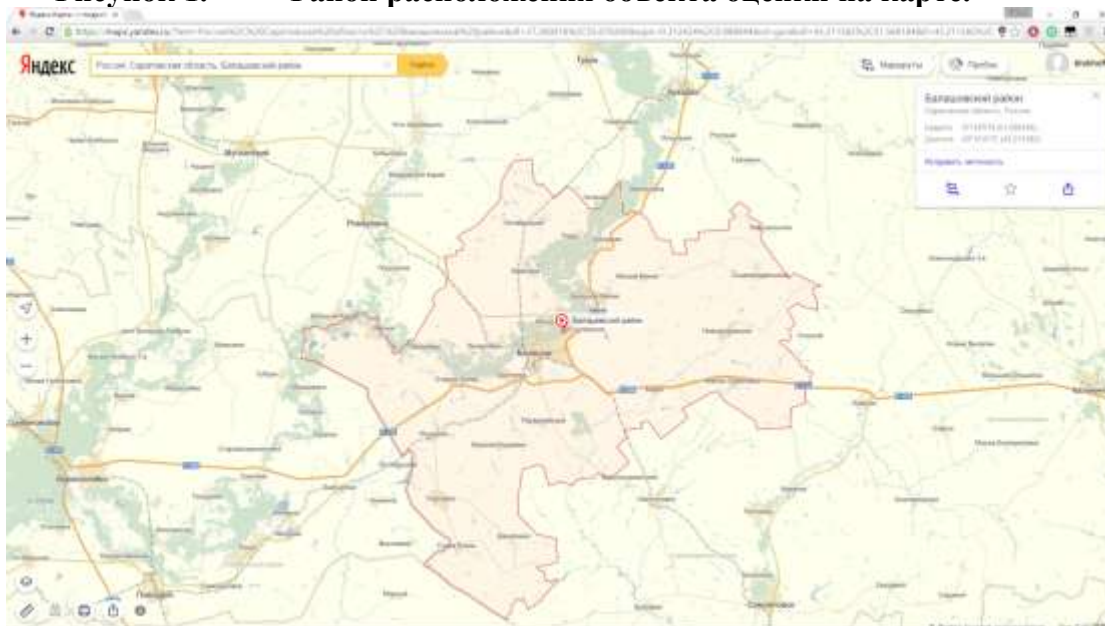
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки располагаются в Балашовском р-не Саратовской обл..

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



Данные о границах оцениваемых земельных участков отсутствуют на публичной кадастровой карте

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

13.3. Описание района расположения Объекта оценки

Саратовская область как административно-территориальная единица образована 5 декабря 1936 года. Расположена на юго-востоке Европейской части России. Входит в состав Приволжского федерального округа.

Регион граничит на юге с Волгоградской областью, на западе – с Воронежской и Тамбовской областями, на севере – с Пензенской, Самарской и Ульяновской областями, на востоке – с Оренбургской областью. На юго-востоке области проходит государственная граница России с Казахстаном.

Саратовская область – единственная в России, соединяющая в себе три природно-климатические зоны: лесостепь, степь, полупустыня. Большая часть региона – 80 процентов – расположена в степной зоне. Помимо главной реки – Волги, которая делит область на две части, здесь насчитывается около 180 малых рек общей протяженностью до 10 тыс. километров.

Площадь Саратовской области равна 101,2 тыс. кв. километрам.

Административно-территориальное устройство региона включает 38 муниципальных районов, 3 закрытых административно-территориальных образования и городской округ – административный центр области – город Саратов (основан в 1590 году). Крупные города: Саратов, Энгельс, Балаково, Балашов, Вольск.

Население области по результатам Всероссийской переписи населения 2010 года составляет 2521,9 тыс. человек, в том числе: городское население – 1879,6 тыс. человек; сельское население – 642,3 тыс. человек. В г. Саратове проживает 837,9 тыс. человек.

Этнический состав населения региона представлен 111 национальностями. Наиболее крупные этнические группы – русские, украинцы, казахи, татары, мордва, чуваша, белорусы, немцы и армяне.

Источники информации: Официальный портал Правительства Саратовской области <http://saratov.gov.ru/>

Описание Балашовского района.

Балашовский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование в составе Саратовской области Российской Федерации.

Административный центр — город Балашов.

Расположен в западной части области на Окско-Донской равнине с типичными чернозёмами. В районе протекает река Хопёр.

Протяжённость автодорог общего пользования с твёрдым покрытием — 331,7 км

Балашовский район образован 23 июля 1928 года в составе Балашовского округа Нижне-Волжского края.

С 1934 года район в составе Саратовского края, с 1936 года — в Саратовской области.

С 6 января 1954 года по 19 ноября 1957 года район входил в состав Балашовской области[3].

В 1959 году в состав района вошла территория упразднённого Родничковского района, а 19 мая 1960 года — Ново-Покровского района.

С 1 января 2005 года город Балашов и район объединены в муниципальное образование Балашовский муниципальный район.

Численность населения на 2015 год – 109 367 чел.

ООО «Сэнтрал Груп»

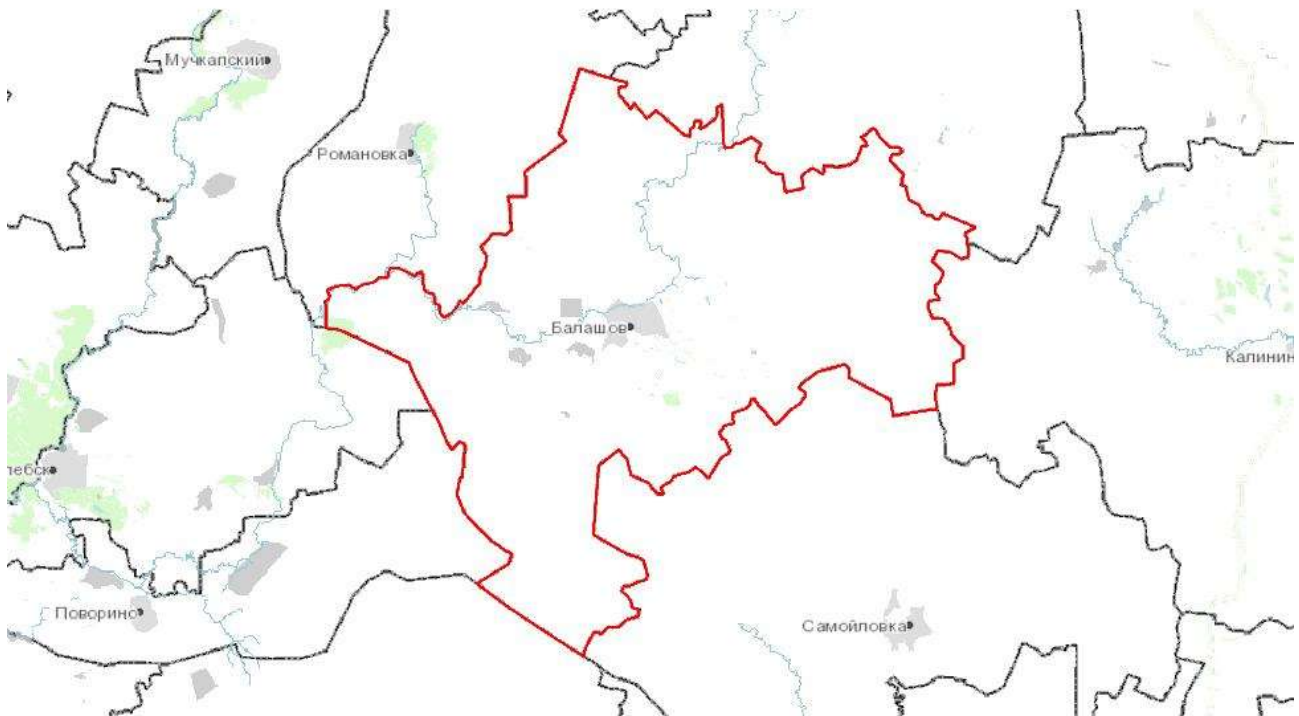
отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

В Балашовском районе 62 населённых пункта в составе 2 городских и 14 сельских поселений.

Наличие плодородной почвы обуславливает развитие высокопродуктивного товарного сельскохозяйственного производства: пшеница, подсолнечник, сахарная свёкла, кормовые культуры, мясо-молочное животноводство и свиноводство. До 2005 года в районе имелись: мясо-консервный комбинат, сахарный завод, завод по производству плащевых тканей, ликёроводочный завод. В настоящее время последние два прекратили свою деятельность.

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

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Саратовская область	Балашовский район	2 923,3	113 354
Адрес администрации	г. Балашов, ул. Советская, 178			
Телефон	(845 45) 4-64-94			
E-mail	balashov.sarmo.ru			

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель
сельскохозяйственного назначения

Название АХС	Балашовская ГСАС
--------------	------------------

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
александровский	2010	16 799,9
алмазово	2010	6 551,4

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

барки	2010	9 325,3
Большой Мелик	2010	7 791,1
ветельный	2010	4 605,9
данилкино	2010	10 233,5
Казачка	2010	1 014,2
КЛЮЧИ	2010	1 036
котоврас	2010	6 009,4
кудрявка	2010	6 819,5
лесное	2010	9 591,2
Летяжевка	2011	726,8
м.мелик	2010	95
малая семеновка	2010	16 445,7
Малый мелик	2010	5 256,2
пады	2010	647,5
первомайский	2010	11 681,7
пинеровка	2010	8 577
Полевое	2010	672,3
репное	2010	10 665,5
родничок	2010	7 956,1
смычка	2010	9 958,7
соцземледелие	2010	9 405
старый хопер	2010	7 540,1
Степной	2010	2 056,7
сухая елань	2010	7 081,2
терновка	2010	9 350,9
тростянка	2010	6 904,7
ФГОУ СПО УПХ техникум сх	2010	250,7
ХОПЕРСКОЕ	2010	9 260,6

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2010 г.:

- площадь, га: 203 583
- количество полей: 2 198

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 726,8
- количество полей: 7

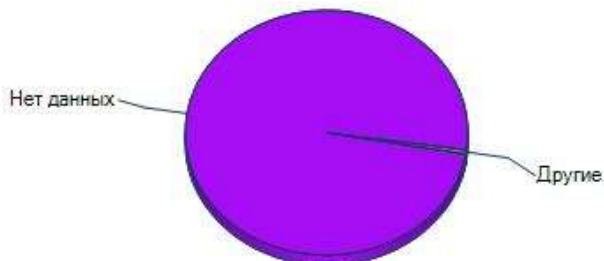
Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 204 309,8
- количество полей: 2 205

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 5 757,8

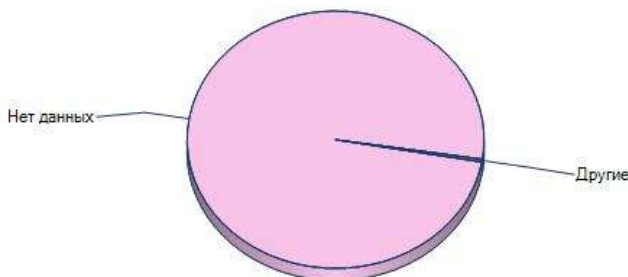
Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	2 192	203 253,9	99,48
	Другие	13	1 055,6	0,52

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами
 Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	2 198	203 582,7	99,64
	Другие	7	726,8	0,36

Сведения о мелиорации

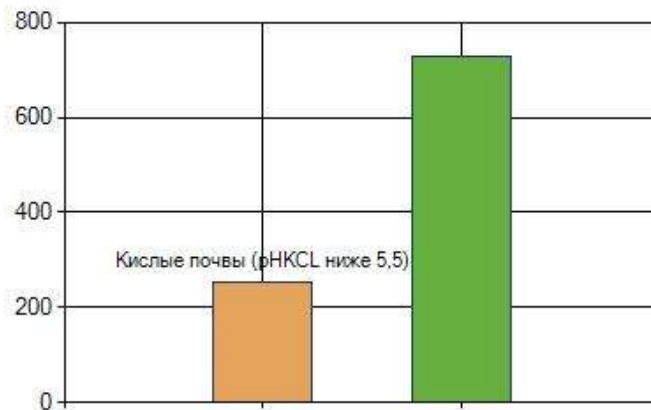
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Мелиорация не применяется

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га
	Степень каменистости (процент покрытия камнями размером $\geq 5,0$) <10%	7	726,8
	Кислые почвы (рНКСЛ ниже 5,5)	6	254,3

Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



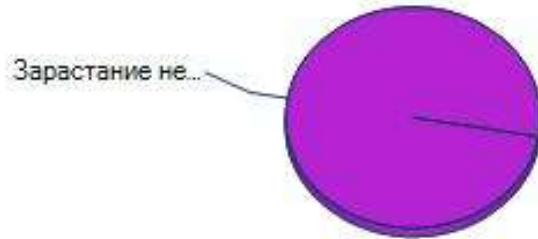
Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
	Заболачивание или подтопление не выявлено	2 205	204 309,5	100


ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание	Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, %
	Зарастание не выявлено	2 205	204 309,5	100

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по 9 итогам месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили). Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет-магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Основные показатели социально-экономического развития России приведены в таблице:

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Валовой внутренний продукт ¹⁾													
млрд. рублей	18568,5	19857,6	21966,8	22839,8	18815,9	20429,6	22721,2	24076,9	20090,9	21691,1		83232,6	86043,6
% г/г (в постоянных ценах)	-1,9	-3,4	-2,7	-3,2	-0,4	-0,5	-0,4	0,3	0,5	2,5		-2,8	-0,2
Индекс-дефлятор ВВП													
% г/г	8,8	7,5	8,7	7,7	1,8	3,4	3,8	5,1	6,3	3,6		8,2	3,6
Промышленное производство ²⁾													
% г/г	-0,1	-1,7	-0,5	-0,9	1,1	1,5	1,0	1,7	0,1	3,8	1,4	-0,8	1,3
Добыча полезных ископаемых													
% г/г	1,6	-0,1	0,9	0,4	3,5	2,2	2,6	2,4	1,2	4,8	2,3	0,7	2,7
Обрабатывающие производства													
% г/г	-0,7	-2,7	-1,1	-0,8	0,0	1,3	-0,1	0,8	-0,8	3,2	0,4	-1,3	0,5

Источник: Росстат

¹⁾ За 2015 г. - четвертая оценка, 2016 г. - вторая оценка; I квартал 2017 г. - первая оценка, II квартал 2017 г. - первая оценка.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года.

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Инвестиции в основной капитал ¹⁾													
млрд. рублей (в ценах соответствующих лет)	1960,7	2977,6	3428,7	5530,2	2093,5	3153,3	3666,5	5726,5	2202,2	3521,5		13897,2	14639,8
% г/г (в сопоставимых ценах)	-5,9	-10,7	-13,1	-9,3	-1,2	-1,5	0,5	-1,3	2,3	6,3		-10,1	-0,9
% г/г, с нач.года	-5,9	-8,9	-10,6	-10,1	-1,2	-1,4	-0,6	-0,9	2,3	4,8			
Объем работ по виду деятельности "Строительство" ²⁾³⁾													
млрд. рублей	1115,4	1574,6	1913,5	2406,8	1122,4	1566,7	1974,0	2541,1	1144,2	1637,1	2107,9	7010,4	7204,2
% г/г	-3,1	-5,0	-6,6	-1,3	-2,7	-4,3	-2,2	-0,6	-4,5	-2,6	0,0	-4,8	-2,2
Ввод в действие жилых домов (за счет всех источников финансирования)													
млн. кв м общей площади	18,6	16,1	17,7	32,9	15,6	15,9	18,0	30,7	13,1	14,9	18,4	85,3	80,2
% г/г	33,5	2,0	-6,2	-7,5	-16,4	-0,7	1,8	-6,8	-15,8	-6,9	2,1	1,4	-6,0

Источник: Росстат

¹⁾ Данные за 2015 г. уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. Относительные показатели за 2016 г. рассчитаны к уточненной базе за 2015 г.

²⁾ Данные за 2016 г. уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26 сентября 2016г. № 544. Данные за 2017 г. скорректированы на основе уточненных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного обследования субъектов малого и среднего предпринимательства.

³⁾ Данные за 2017 г. скорректированы на основе уточненных отчетов респондентов и изменения структуры выполненного объема работ организациями по итогам сплошного обследования субъектов малого и среднего предпринимательства.

	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
Индекс потребительских цен, на конец периода к концу предыдущего квартала	7,4	1,0	1,7	2,3	2,1	1,2	0,7	1,3	1,0	1,3	-0,6	12,9	5,4
Оборот розничной торговли													
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	6268,2	6592,6	6997,5	7668,5	6496,3	6764,0	7258,1	7798,9	6746,9	7149,3 ¹⁾	7671,5	27526,8	28317,3
% г/г	-7,0	-9,7	-9,9	-12,7	-5,0	-4,9	-3,9	-4,6	-1,6	1,0 ¹⁾	2,0	-10,0	-4,6
Объем платных услуг населению ²⁾													
млрд. руб. (в ценах соответствующих лет)	1873,1	1912,2	2012,9	2084,0	1988,8	2043,5	2138,6	2206,9	2103,2	2155,4 ¹⁾	2252,0	7882,2	8377,8
% г/г ³⁾	-0,3	-1,9	-2,6	-2,7	-1,2	-0,5	0,0	0,3	0,2	0,6 ¹⁾	0,3	-2,0	-0,3

Источник: Росстат

¹⁾ Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

²⁾ По данным оперативной отчетности.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных за периоды 2015 г. относительные показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Денежные доходы и расходы на душу населения ¹⁾²⁾	1кв15	2кв15	3кв15	4кв15	1кв16	2кв16	3кв16	4кв16	1кв17	2кв17	3кв17	2015	2016
денежные доходы, руб. в ср. за месяц	25489	29757	30695	36067	26507	30119	30587	35849	27673	30698	31491	30467	30738

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

% кв/кв	-21,9 ³⁾	16,8	3,2	17,5	-25,5	13,6	1,6	17,2	-22,8	10,9	2,6	10,6 ³⁾	0,9
денежные расходы, руб. в ср. за месяц	27093	29641	30652	35109	26842	29790	30444	35020	27788	29984	31142	30588	30497
% кв/кв	-16,5 ³⁾	9,4	3,4	14,5	-23,0	11,0	2,2	15,0	-20,7	7,9	3,9	11,1 ³⁾	-0,3
Реальные располагаемые денежные доходы ²⁾													
% г/г	-1,9 ³⁾	-4,4 ³⁾	-4,3 ³⁾	-1,9 ³⁾	-3,7	-5,6	-7,0	-6,5	-0,2	-2,6	-0,7	-3,2 ³⁾	-5,9
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника													
руб.	31566	34703	32983	36692	34000	37404	35744	39824	36664	40712	37760 ⁵⁾	34030	36709
% г/г	5,7 ⁴⁾	5,9 ⁴⁾	4,7 ⁴⁾	3,3 ⁴⁾	7,7	7,7	8,1	7,7	7,1	7,7	6,1 ⁵⁾	5,1 ⁴⁾	7,9
Реальная начисленная заработная плата одного работника (с учётом ИПЦ)													
% г/г	-9,0 ⁴⁾	-8,5 ⁴⁾	-9,5 ⁴⁾	-9,8 ⁴⁾	-0,6	0,3	1,2	1,8	2,4	3,4	2,6 ⁵⁾	-9,0 ⁴⁾	0,8
Суммарная просроченная задолженность по заработной плате, на конец периода													
млрд. рублей	2,9	3,3	3,5	3,6	4,5	3,8	3,7	2,7	3,6	3,2	3,4	3,6	2,7
Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах ²⁾ , включая покупку валюты													
млрд. руб.	692,3	1456,1	1392,3	2146,4	662,8	1466,1	992,2	1927,0	744,1	1260,2	854,8	5687,0	5048,0
в т.ч. покупка валюты, млрд. руб.	449,8	532,2	637,0	614,7	431,8	500,5	614,9	628,1	436,0	477,8	594,5	2233,7	2175,3
Доля денежных доходов населения ²⁾ , использованных как сбережения во вкладах и ценных бумагах, включая покупку валюты													
%	6,2	11,2	10,3	13,6	5,7	11,1	7,4	12,2	6,1	9,3	6,2	10,6	9,3
в т.ч. на покупку валюты, %	4,0	4,1	4,7	3,9	3,7	3,8	4,5	4,0	3,5	3,5	4,3	4,2	4,0
Уровень безработицы к экономически активному населению (в ср. за период), %													
общей безработицы	5,7	5,6	5,3	5,7	5,9	5,7	5,3	5,4	5,6	5,2	5,0 ⁶⁾	5,6	5,5
официально зарегистрированной безработицы	1,3	1,3	1,2	1,2	1,4	1,3	1,2	1,1	1,2	1,1	1,0	1,3	1,2

¹⁾ Начиная с итогов за январь 2015 г., сводные итоги по Российской Федерации сформированы с учетом данных по Республике Крым и г. Севастополя. Данные за 2015-2016гг. уточнены за счет корректировки оборотов розничной торговли и общественного питания, данных банковской статистики.

²⁾ За 2016 и 2017 гг. - предварительные данные.

³⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных за периоды 2015 г. относительные показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополя.

⁴⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁵⁾ За 3 кв. 2017 г. - оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

Экспорт товаров - всего, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	90,2	91,5	78,7	81,1	60,5	67,9	70,9	82,6	82,6	83,5	84,3	341,4	281,9
ЦБ РФ													
% г/г	-26,6	-30,8	-37,3	-30,2	-32,9	-25,8	-9,9	1,9	36,5	23,1	18,8	-31,3	-17,4
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	77,7	78,7	67,2	68,6	52,2	57,9	60,9	70,9	72,1	71,3	72,3	292,1	241,9
ЦБ РФ													
% г/г	-26,2	-30,1	-39,1	-31,3	-32,8	-26,3	-9,4	3,4	38,0	23,0	18,7	-31,7	-17,2
Импорт товаров - всего, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	44,7	47,7	49,8	50,9	38,1	45,6	52,6	55,3	48,0	58,5	63,6	193,0	191,6
ЦБ РФ													
% г/г	-38,4	-40,9	-38,1	-31,6	-14,7	-4,4	5,6	8,7	26,1	28,2	20,9	-37,3	-0,7
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	39,9	41,4	43,9	45,4	34,3	40,2	47,2	49,4	42,6	52,1	57,0	170,6	171,0
ЦБ РФ													
% г/г	-37,4	-41,5	-38,0	-31,8	-14,0	-3,0	7,5	8,8	24,2	29,7	20,7	-37,3	0,3
Сальдо торгового баланса, млн. долларов ¹⁾													
млрд. долл. США	45,6	43,8	28,9	30,2	22,4	22,3	18,3	27,3	34,5	25,1	20,7	148,4	90,3
ЦБ РФ													
в т.ч. со странами дальнего зарубежья													
млрд. долл. США	37,8	37,2	23,3	23,2	17,9	17,8	13,7	21,5	29,5	19,2	15,3	121,5	70,9
ЦБ РФ													

¹⁾ 3 кв. 2017 г. - оценка Минэкономразвития России.

О ситуации в сельском хозяйстве

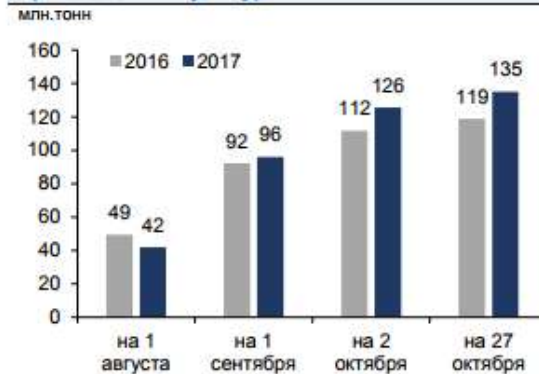
Производство сельскохозяйственной продукции в сентябре продолжило уверенно расти. Выпуск в сельском хозяйстве в сентябре увеличился на 8,5% г/г (5,1% г/г в августе) после спада в июне и июле на фоне запоздания начала уборочных работ. Наиболее существенный вклад в положительную динамику сельского хозяйства продолжают вносить зерновые и зернобобовые культуры, урожай которых в этом году может поставить новый исторический рекорд. К концу сентября сбор зерна уже превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн). При этом если в августе рост производства зерновых носил компенсационный характер и был связан главным образом с активизацией хода полевых работ, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало увеличение урожайности (на 2 октября – 30,0 ц/га по сравнению с 26,0 ц/га на аналогичную дату прошлого года). Положительный вклад в динамику сельскохозяйственного сектора в сентябре также внесло производство овощей.

Рис. 8. Рост производства в сельском хозяйстве ускорился в сентябре...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

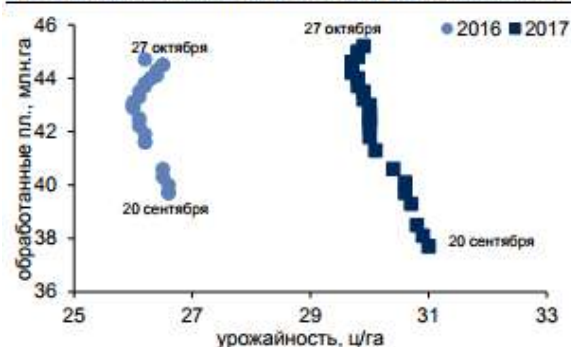
Рис. 9. ...на фоне рекордного сбора зерновых и зернобобовых культур



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

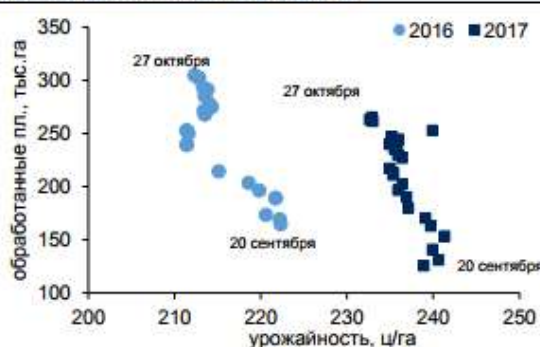
Оперативные данные Минсельхоза России позволяют ожидать продолжения роста выпуска сельскохозяйственной продукции в октябре. Сбор зерновых и зернобобовых в первые три недели октября продолжил увеличиваться: по состоянию на 27 октября намолот зерна на 13,6% превышает уровень на соответствующую дату прошлого года. Производство сахарной свеклы растет опережающими темпами благодаря увеличению площади посадок в текущем году. Отставание в сборе картофеля и других овощей от показателей прошлого года постепенно сокращается благодаря повышению урожайности. Сбор подсолнечника в сентябре-октябре демонстрировал неравномерную динамику, при этом по итогам года более низкая урожайность может быть компенсирована существенным расширением посевных площадей (+5,4% в текущем сельскохозяйственном году).

Рис.10. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 11. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: www.economy.gov.ru

14.2. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

Виктор Сергеев, председатель Кубанской ассоциации крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов (АККОР), отметил, что на юге страны свободной земли почти не осталось. При этом спекулянтов на рынке тоже практически нет, вся земля покупается или берется в аренду непосредственно фермерами и сельхозпредприятиями. Поэтому ее стоимость аграрий назвал вполне реальной, а не разогретой искусственно.

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

— Подмоскowie подогрывается 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>.

14.3. Информация о ходе сезонных полевых работ

27 ноября 2017 года

По оперативным данным органов управления АПК субъектов Российской Федерации по состоянию на 27 ноября 2017 года в целом по стране зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 45,8 млн га или 97,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 45,7 млн га). Намолочено 138,9 млн тонн зерна (в 2016 г. – 124,3 млн тонн), при урожайности 30,3 ц/га (в 2016 г. – 27,2 ц/га).

В том числе в Южном федеральном округе зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 8,7 млн га или 99,2% к уборочной площади (в 2016 г. – 8,4 млн га). Намолочено 36,3 млн тонн зерна (в 2016 г. – 33,6 млн тонн), при урожайности 41,7 ц/га (в 2016 г. – 39,9 ц/га).

В Северо-Кавказском федеральном округе – обмолочено 3,0 млн га или 95,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 3,0 млн га). Намолочено 12,8 млн тонн зерна (в 2016 г. – 13,3 млн тонн), при урожайности 42,7 ц/га (в 2016 г. – 43,6 ц/га).

В Центральном федеральном округе – обмолочено 7,7 млн га или 95% к уборочной площади (в 2016 г. – 7,7 млн га). Намолочено 32,5 млн тонн зерна (в 2016 г. – 27,8 млн тонн), при урожайности 42,3 ц/га (в 2016 г. – 36,1 ц/га).

В Приволжском федеральном округе – обмолочено 12,6 млн га или 97,6% к уборочной площади (в 2016 г. – 12,6 млн га). Намолочено 31,9 млн тонн зерна (в 2016 г. – 25,8 млн тонн), при урожайности 25,3 ц/га (в 2016 г. – 20,4 ц/га).

В Уральском федеральном округе – обмолочено 3,5 млн га или 99,6% к уборочной площади (в 2016 г. – 3,5 млн га). Намолочено 7,1 млн тонн зерна (в 2016 г. – 6,0 млн тонн), при урожайности 20,3 ц/га (в 2016 г. – 17,2 ц/га).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

В Сибирском федеральном округе – обмолочено 9,8 млн га или 98% к уборочной площади (в 2016 г. – 9,8 млн га). Намолочено 16,8 млн тонн зерна (в 2016 г. – 16,1 млн тонн), при урожайности 17,3 ц/га (в 2016 г. – 16,5 ц/га).

В Дальневосточном федеральном округе – обмолочено 296,3 тыс. га или 91,3% к уборочной площади (в 2016 г. – 309,7 тыс. га). Намолочено 716,3 тыс. тонн зерна (в 2016 г. – 772,2 тыс. тонн), при урожайности 24,2 ц/га (в 2016 г. – 24,9 ц/га).

В Северо-Западном федеральном округе – обмолочено 256,1 тыс. га или 77,3% к уборочной площади (в 2016 г. – 335,8 тыс. га). Намолочено 760,0 тыс. тонн зерна (в 2016 г. – 960,7 тыс. тонн), при урожайности 29,7 ц/га (в 2016 г. – 28,6 ц/га).

Пшеница озимая и яровая в целом по стране обмолочена с площади 27,4 млн га или 99,1% к уборочной площади (в 2016 г. – 27,2 млн га). Намолочено 88,0 млн тонн зерна (в 2016 г. – 75,8 млн тонн), при урожайности 32,2 ц/га (в 2016 г. – 27,9 ц/га).

Ячмень озимый и яровой обмолочен с площади 7,8 млн га или 98,2% к уборочной площади (в 2016 г. – 8,1 млн га). Намолочено 21,7 млн тонн (в 2016 г. – 19,1 млн тонн), при урожайности 27,9 ц/га (в 2016 г. – 23,5 ц/га).

Кукуруза на зерно обмолочена с площади 2,2 млн га или 77,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 2,4 млн га). Намолочено 11,5 млн тонн (в 2016 г. – 13,7 млн тонн), при урожайности 51,6 ц/га (в 2016 г. – 57,9 ц/га).

Рис обмолочен с площади 178,3 тыс. га или 95,8% к посевной площади (в 2016 г. – 201,9 тыс. га). Намолочено 1,1 млн тонн (в 2016 г. – 1,3 млн тонн), при урожайности 63,3 ц/га (в 2016 г. – 64,5 ц/га).

Подсолнечник на зерно обмолочен с площади 6,0 млн га или 77% к уборочной площади (в 2016 г. – 6,9 млн га). Намолочено 9,3 млн тонн (в 2016 г. – 11,0 млн тонн), при урожайности 15,3 ц/га (в 2016 г. – 15,9 ц/га).

Соя обмолочена с площади 2,5 млн га или 95,9% к уборочной площади (в 2016 г. – 2,0 млн га). Намолочено 3,7 млн тонн (в 2016 г. – 3,2 млн тонн), при урожайности 15,0 ц/га (в 2016 г. – 15,5 ц/га).

Рапс обмолочен с площади 904,5 тыс. га или 91,8% к уборочной площади (в 2016 г. – 892,5 тыс. га). Намолочено 1,6 млн тонн (в 2016 г. – 1,1 млн тонн), при урожайности 17,5 ц/га (в 2016 г. – 12,1 ц/га).

Лен-долгунец вытереблен с площади 40,9 тыс. га или 89,6% к посевной площади (в 2016 г. – 45,2 тыс. га).

Сахарная свекла выкопана с площади 1,1 млн га или 97,4% к уборочной площади (в 2016 г. – 1,1 млн га). Накопано 49,5 млн тонн (в 2016 г. – 50,5 млн тонн), при урожайности 431,6 ц/га (в 2016 г. – 465,6 ц/га).

Картофель в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах выкопан с площади 270,2 тыс. га или 90,9% к посадочной площади (в 2016 г. – 316,6 тыс. га). Накопано 6,4 млн тонн клубней (в 2016 г. – 6,9 млн тонн), при урожайности 236,6 ц/га (в 2016 г. – 219 ц/га).

Овощи в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах убраны с площади 150,1 тыс. га или 85,7% к посевной площади (в 2016 г. – 166,6 тыс. га). Собрано 3,8 млн тонн (в 2016 г. – 4,1 млн тонн), при урожайности 251,8 ц/га (в 2016 г. – 248,6 ц/га).

Сев озимых культур проведен на площади 17,1 млн га или 98,4% к прогнозной площади (в 2016 г. – 17,3 млн га).

Источник информации: <http://mcx.ru/>.

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 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

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.

	Месторасположение	Площадь, соток	Цена руб./сотка	Источник информации	Краткое описание аналога.
1	Саратовская область, Саратов, Саратовский район, земли СХПК "Аграрник"	570,00	701,75	https://www.avito.ru/saratov/zemelye_uchastki/uchastok_5.7_ga_snt_dnp_1104910550	Продается участок земли, сельскохозяйственного назначения (пашня) в Саратовском районе, на землях СХПК «Аграрник», площадь 57 000 кв.м. Примыкает непосредственно к объездной дороге на Дубки, 500 м от заправки "Лукойл". Собственность.
2	Саратовская область, Саратов, г. Саратов п. Сторожевка	1 000,00	900,00	https://www.avito.ru/saratov/zemelye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1175201901	Земельный участок расположенный по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, 3,5 км юго-восточнее с. Широкое. Земельный участок Для сельскохозяйственного производства. Площадка свободна от застроек, общая площадь 100 000 кв.м. (собственность). Расстояние до ближайших жилых домов — 3,5 км. Рассмотрим варианты обмена, аренды и т.д. Хороший торг.
3	Саратовская обл., Марковский р-н.к северо-востоку от с.Красная Поляна	3 856,00	920,64	https://www.avito.ru/marks/zemelye_uchastki/uchastok_38.56_ga_snt_dnp_1209638008	Продаю 2 участка (2239.48 кв.м и 1616.1 кв.м) в живописном месте в Марковском р-не. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

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:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

$$C_p = C_i + K_i,$$

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

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -24% для земель с/х назначения в Саратовской области.

Назначение (категория земель). Поправка учитывает зависимость цены объекта от типа разрешенного использования участка (категории земель). Наибольшей стоимостью обладают земли, отведенные под ИЖС, торговлю, земли промышленного назначения пользуются большим спросом вследствие высокой инвестиционной привлекательности. Земли сельскохозяйственного назначения в районах, прилегающих к большим мегаполисам, рассматриваются большинством

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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 14.

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 15.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		702	900	921
Общая площадь	сотка	103 281,9	570	1 000,0	3 856,0
Единица сравнения					
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<i>Имущественные права</i>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		701,8	900,0	920,6
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		701,8	900,0	920,6
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		701,8	900,0	920,6
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		701,8	900,0	920,6
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-24,0	-24,0	-24,0
Скорректированная цена	руб./сотка		533,3	683,9	699,6
<i>Местоположение</i>		Саратовская обл.	Саратовская обл.	Саратовская обл.	Саратовская обл.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		533,3	683,9	699,6
<i>Назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная	руб./сотка		533,3	683,9	699,6

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

цена					
Корректировка на площадь.	сотка	103 281,85	570,00	1 000,00	3 856,00
Корректировка	%		-29%	-24%	-19%
Скорректированная цена	руб./сотка		378,6	519,8	566,7
<i>Для выводов:</i>					
Коэффициент вариации	20%				
Общая валовая коррекция	руб./сотка		323,1	380,2	354,0
в % от первонач. величины		126,7%	46,0%	42,2%	38,4%
		0,5	0,54	0,58	0,62
Весовой коэффициент		100,0%	32%	33%	34%
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка	490,0	122,9	173,2	194,0

Таким образом, стоимость 1 сотки. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 490 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **253 040 542,30 руб.**

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
1	64:06:00 00 00:0080	2 555 190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)	12 520 431,00
2	64:06:00 00 00:0106	4 051 335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	19 851 541,50
3	64:06:000000:113	6 673 935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	32 702 281,50
4	64:06:00 00 00:0108	7 456 805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	36 538 344,50
5	64:06:00 00 00:0086	30 903 662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	151 427 943,80

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 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

**Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:
земельных участков общей площадью 51 640 927 кв.м., по адресу: Россия, Саратовская обл.,
Балашовский р-н, по состоянию на 08 декабря 2017 составляет:**

253 040 542,30 рублей

(Двести пятьдесят три миллиона сорок тысяч пятьсот сорок два рубля тридцать коп.)

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м.	Местоположение участка	Рыночная стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.
1	64:06:00 00 00:0080	2 555 190	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьское МО (Октябрьское поселение)	12 520 431,00	12 520 431,00
2	64:06:00 00 00:0106	4 051 335	Саратовская область, Балашовский район, Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	19 851 541,50	19 851 541,50
3	64:06:000000:113	6 673 935	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение)	32 702 281,50	32 702 281,50
4	64:06:00 00 00:0108	7 456 805	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	36 538 344,50	36 538 344,50
5	64:06:00 00 00:0086	30 903 662	Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования	151 427 943,80	151 427 943,80

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.

08 декабря 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 действующей редакции);
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. А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г
17. Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том 3 под редакцией Л.А. Лейфер
18. Бюллетень по недвижимости «RWAY»
19. Журнал «Недвижимость и цены»
20. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельства о государственной регистрации права:

21. Перечень документов Оценщика.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов РОО	2
3	Копии документов Зотова В.А.	4

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_3_7_ga_snt_dnp_1104910550

Все объявления в Саратове | Недвижимость | Земельные участки | Продажи | Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | Назов. Скрыть

Участок 5.7 га (СНТ, ДНП)

№ 1104910550, размерная категория в 11:48 | 773 | +8

400 000 ₽


Купить в кредит

8 903 326-17-76

Состояние: На Авто с октября 2018 | Продавец: 4 объявления по продаже

Адрес: Саратовская область, Саратов, Саратовский район, земли СНТК "Аграрник"

Саратовская область, Саратов, Саратовский район, земли СНТК "Аграрник"



Продается участок земли, сельскохозяйственного назначения (пашни) в Саратовском районе, на земле СНТК «Аграрник», площадь 57 000 кв.м. Прямиком непосредственно к обьездной дороге на Дубки, 500 м от заправки "Лукойл". Собственность.

Двукомнатная квартира 39 м² в новостройке. Временная регистрация за 1,8 млн. ₽

Состояние отличное, новый ремонт. Включает кухню, санузел, ванную комнату, кладовку на первом этаже.

Дополнительно: Подарочный сертификат на покупку мебели.

Позвоните

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Надежный | https://www.avito.ru/saratov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_1175201901

Все объявления в Саратове / Надежность / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | 1 фото | Скрыть

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 1175201901, размещено 2 ноября в 12:29 | 1034 (+0)

Кадастровый номер 64-04-1500001-011 проверен | Посмотреть сайт

Расстояние до города: 8 км | Площадь: 1000 сот

Адрес: Саратов, г.Саратов п.Сторожевка | Смотреть карту

900 000 ₽


8 967 802-80-06

Написать сообщение

Статус: На Авто с марта 2014 | Продавец

12 объявлений пользователя

Адрес: Саратовская область, Саратов, г.Саратов п.Сторожевка

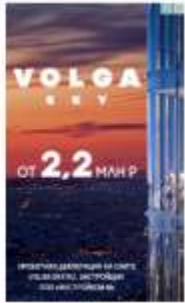


Земельный участок расположен по адресу: Саратовская область, р-н Татищевский, 3,5 км юго-восточнее с. Широкое

Земельный участок для сельскохозяйственного производства. Площадь свободна от застроек, общая площадь 100 000 кв.м. (собственности)

Расстояние до ближайших жилых домов — 3,5 км. Рассмотрим варианты: обмена, аренды и т.д. Хороший торг

Показать фото



Надежный | https://www.avito.ru/marks/zemelnye_uchastki/uchastok_38.56_ga_snt_dnp_1209638006

Все объявления в Марксе / Надежность / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | 9 фото | Скрыть

Участок 38.56 га (СНТ, ДНП)

№ 1209638006, размещено 10 ноября в 10:21 | 1088 (+4)

назначение участка для сельскохозяйственного производства. Расстояние до города: 18 км | Площадь: 3856 сот

Адрес: Саратовская область, Маркс, Саратов обл., Марковский р-н к северо-востоку от с. Красная Палана. | Показать карту

4 000 000 ₽


8 927 102-17-49

Написать сообщение

Статус: На Авто с октября 2012 | Продавец



20 объявлений пользователя

Адрес: Саратовская область, Маркс, Саратов обл., Марковский р-н к северо-востоку от с. Красная Палана



Продаю 2 участка (2239.48 кв.м и 1616.1 кв.м) в живописном месте в Марковском р-не. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Показать фото



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 Груп"

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

ООО "Сэнтрал Груп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

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

01
(число)

декабря
(месяц прописью)

2010
(год)

за государственным регистрационным номером

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

(наименование регистрирующего органа)

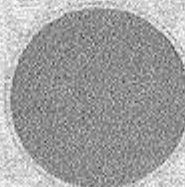
Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Ильдаримова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



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

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

26.03.2010 № И-16/99

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 Груп" (ИНН/КПП 7709518701/772201001) от 20.11.2009г. применяет УСН с 01.01.2010г., Уведомление о возможности применения упрощенной системы налогообложения № 1969 от 18.12.2009г., применяемый объект налогообложения – доходы.

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

Романичева С.Г.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУП»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,06	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

Красногорское отделение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П.  / Ж.А. Ельчанинова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

12.10.2017 № 07-06600/17
на № 5906/317-Ю от 11.10.2017

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

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

 М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93
отпечатано в 50 экземплярах
экз. № 21



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет 99/12/17-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0875

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Зотов Владимир Андреевич	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 890 руб. 00 коп. (Одна тысяча восемьсот девяносто) рублей 00 копеек.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,189%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» марта 2017 г. по «23» марта 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

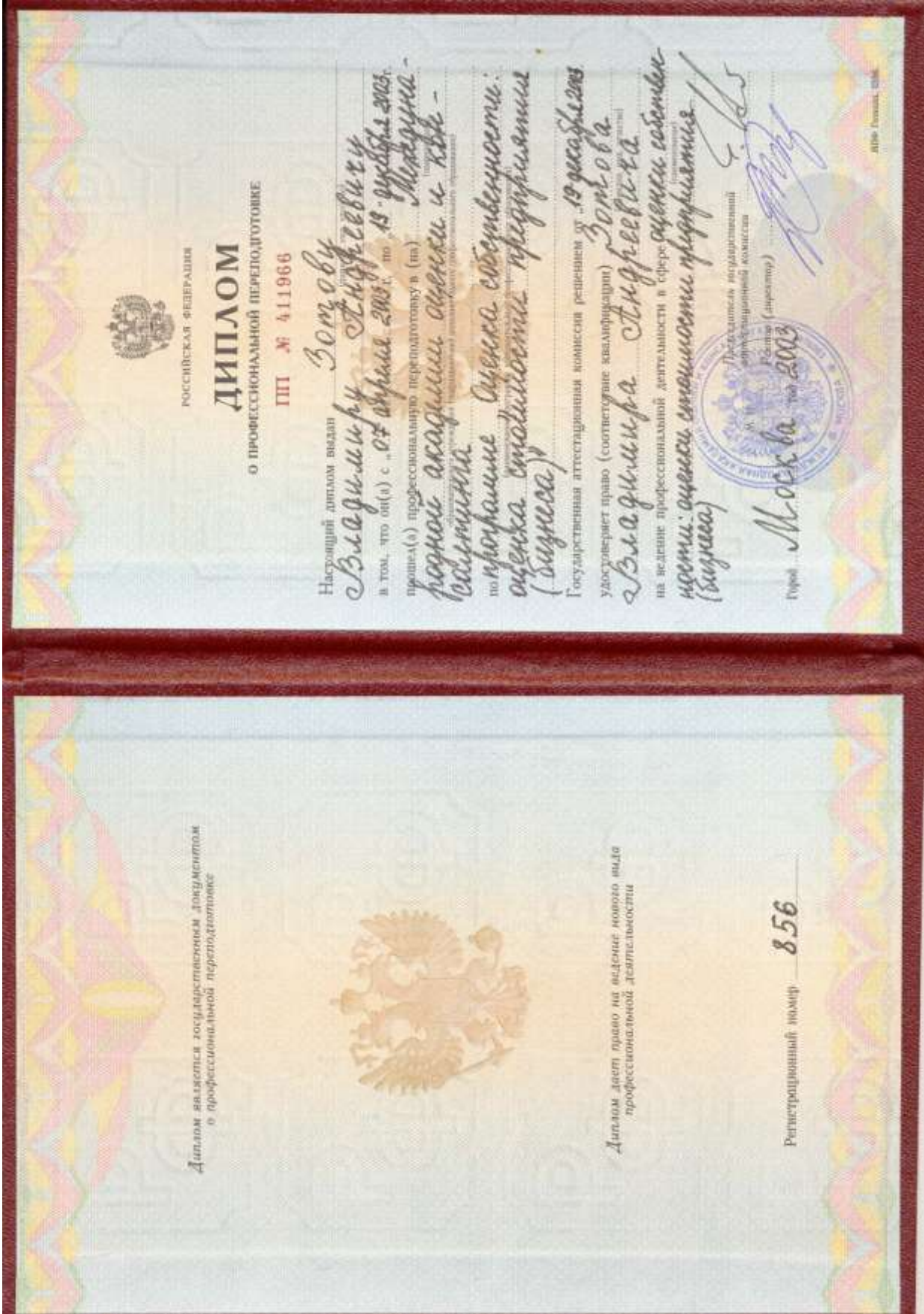
Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Ж.А. Ельчанинова/
М.П.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зотову (фамилия имя отчество)
Владимиру Ивановичу
в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная академия оценки и консалтинга
по программе «Оценочная деятельность»
(образовательное учреждение (подразделение) дополнительного профессионального образования)
(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. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
3. Итоговой работой - <u>мой экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку к/м (шаг/шаги практики)

выполнил(а) к/м (уровень)
к/м (квалификационный класс)
к/м (категория)
к/м (директор)



Город Москва 2007 г. МИН Гуман. 1216

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 850

Приложение 3

Документы Заказчика.



