

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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



ОТЧЕТ № 05/02/17/-3/3

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 01 марта 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

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

Ашихминой И.А.

Относительно: оценки рыночной и справедливой стоимости 8 земельных участков, расположенных в Ростовской области.

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 708 от 17 февраля 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости 8 земельных участков, общей площадью **15 140 400 кв.м.**, расположенных в **Боковском р-не, Ростовской области.**

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена в соответствии:

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость Объектов оценки:

8 земельных участков общей площадью 15 140 400 кв.м., расположенных в Боковском р-не, Ростовской области, по состоянию на 01 марта 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 Групп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

53 899 824 рублей

(Пятьдесят три миллиона восемьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.

Справедливая стоимость Объектов оценки:**8 земельных участков общей площадью 15 140 400 кв.м., расположенных в Боковском р-не, Ростовской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:****53 899 824 рублей**

(Пятьдесят три миллиона восемьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.

В том числе:

| № п/п | кадастровый номер участка | площадь, кв.м. | Местоположение участка | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---------------------------|----------------|--|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 61:05:60 00 11:0083 | 1911000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский | 6 803 160,00 | 6 803 160,00 |
| 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6824400 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцов; | 24 294 864,00 | 24 294 864,00 |
| 3 | 61:05:600003:0394 | 1492000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст. Каргинская | 5 311 520,00 | 5 311 520,00 |
| 4 | 61:05:600008:0186 | 1480000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский | 5 268 800,00 | 5 268 800,00 |
| 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1611000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки | 5 735 160,00 | 5 735 160,00 |
| 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1190000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин | 4 236 400,00 | 4 236 400,00 |
| 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172000 | Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х. Грачев | 612 320,00 | 612 320,00 |
| 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст. Каргинская.; | 1 637 600,00 | 1 637 600,00 |

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

01 марта 2017 г.

Содержание

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | <i>Основные факты и выводы.</i> | 6 |
| 2. | <i>Задание на оценку.</i> | 8 |
| 3. | <i>Заявление оценщика.</i> | 11 |
| 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> | 17 |
| 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 объектов оценки и описание объектов оценки.</i> | 19 |
| 13.2. | <i>Описание местоположения объекта оценки.</i> | 20 |
| 13.3. | <i>Описание района расположения Объекта оценки.</i> | 20 |
| 14. | <i>Анализ рынка.</i> | 28 |
| 14.1. | <i>Макроэкономический анализ.</i> | 28 |
| | <i>Мировая экономика.</i> | 33 |
| 14.2. | <i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июле 2016 года</i> 38 | |
| 14.3. | <i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i> | 41 |
| 15. | <i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i> | 43 |
| 16. | <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i> | 44 |
| 17. | <i>Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки.</i> | 46 |
| 17.1. | <i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i> | 46 |
| 17.1.1. | <i>Методология сравнительного подхода.</i> | 46 |
| 17.1.2. | <i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i> | 46 |
| 17.2. | <i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</i> | 52 |
| 18. | <i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i> | 53 |
| 19. | <i>Список используемой литературы.</i> | 54 |
| 20. | <i>Перечень документов Заказчика.</i> | 55 |
| 21. | <i>Перечень документов Оценщика.</i> | 55 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные: Россия, Ростовская обл., Боковский р-н. | | | |
|--|---|---------------------------|---|--|
| Назначение | Сельскохозяйственное | | | |
| 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 | 61:05:60 00 11:0083 | 1911000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский |
| | 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6824400 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцов; |
| | 3 | 61:05:600003:0394 | 1492000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст. Каргинская |
| | 4 | 61:05:600008:0186 | 1480000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский |
| | 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1611000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки |
| | 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1190000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин |
| | 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172000 | Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х. Грачев |
| 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст. Каргинская.; | |

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

| | |
|---|--|
| Основание проведения оценки | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 708 от 17 февраля 2017 г. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Цель оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения» |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка. | Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| Дата проведения оценки | 01 марта 2017 года |
| Срок проведения оценки | 01 марта 2017 года |
| Дата составления отчета | 01 марта 2017 года |
| Дата осмотра объекта оценки. | Осмотр не проводился ⁵ |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 05/02/17/-3/3 |

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Таблица 4. Заключение об оценке

| | | |
|---|--|---------------|
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. | Затратный подход | Не применялся |
| | Сравнительный подход | 53 899 824 |
| | Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб. | 53 899 824руб. (Пятьдесят три миллиона восемьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать четыре рублей) | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

| | | | | |
|--|---|---------------------------|----------------|---|
| Основание проведения оценки | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 708 от 17 февраля 2017 г. | | | |
| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные: Россия, Ростовская обл, Боковский 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 | 61:05:60 00 11:0083 | 1911000 | Ростовская обл.,Боковский р-он,примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский |
| | 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6824400 | Ростовская обл.,Боковский р-он,примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов; |
| | 3 | 61:05:600003:0394 | 1492000 | Ростовская обл.,Боковский р-он.примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская |
| | 4 | 61:05:600008:0186 | 1480000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский |
| | 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1611000 | Ростовская обл,Боковский р-он,примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки |
| | 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1190000 | Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин |
| | 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172000 | Ростовская обл.,Боковский район,примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев |
| | 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.; |
| Назначение | Сельскохозяйственное | | | |
| Вид разрешенного использования | Для сельскохозяйственного производства. | | | |
| Краткое описание | Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Боковском р-не Ростовской обл., общей площадью 15 140 400 кв.м. | | | |
| Имущественные права на объект недвижимости | Общая долевая собственность | | | |
| Правообладатель | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения» | | | |
| Вид определяемой стоимости ² | Рыночная ² и справедливая ³ стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) | | | |
| Цель и задача оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения» | | | |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей | | | |
| Форма отчета | Письменная | | | |
| Дата проведения оценки | 01 марта 2017года ³ | | | |
| Дата составления отчета | 01 марта 2017 года | | | |
| Применяемые стандарты оценки ³ | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">Допущения, на которых должна основаться оценка</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. 7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика 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. 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. 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. 14. 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. <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства</p> |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | |
|-------------------------|---|
| | приведены в тексте Отчета. |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 05/02/17/-3/3 |
| Оцениваемые права | Право собственности ¹ |
| Заказчик работы | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| Срок действия отчета | 6 месяцев ⁴ |

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

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

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

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

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

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

3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2017г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

| | | |
|---|---|---|
| Оценщик | Фамилия, Имя, Отчество | Зотов Владимир Андреевич |
| | Номер контактного телефона | (495)909-98-16 |
| | Почтовый адрес | 119435, г. Москва, Большой Саввинский переулок, д.12, стр.9, к.222 |
| | Адрес электронной почты | info@sentralgroup.ru |
| | Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 009832 по реестру. |
| | Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411966 выдан Международной академией оценки и консалтинга 19 декабря 2003 года; Свидетельство о повышении квалификации 850 выдано Международной академией оценки и консалтинга 31 мая 2007 года |
| | Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 00 47001 902821. Страхователь - ООО «Сэнтрал Груп». Застрахованное лицо – Зотов Владимир Андреевич. Срок страхования с «24» марта 2016 г. по «23» марта 2017 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей |
| | Стаж работы в оценочной деятельности | 8 лет |
| | Степень участия в проведении оценки объекта оценки | Полный комплекс работ |
| Юридическое лицо, с которым заключил контракт | Организационно-правовая форма и наименование | ООО «Сэнтрал Груп» |
| | ОГРН | 1037789013613 от 02.12.2003 г. |
| | Адрес местонахождения | 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3 |
| | Контракт, заключенный с оценщиком | Трудовой договор №1 от 15 апреля 2016 г. с Зотовым В.А. |
| | ИНН/КПП | 7709518701/772201001 |
| | Банковские реквизиты | р/с 407028109000300000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205 |
| | Генеральный директор | Стоянова Виолетта Георгиевна |
| | Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | Требование о независимости выполнено |
| Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 6 (шесть) оценщиков | |
| Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Сторонние организации и специалисты не привлекались | |

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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.
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 согласно пункту B2 (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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

| | |
|---|--|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Свидетельства о государственной регистрации права; Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Макроэкономический анализ | Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ . |
| Анализ местоположения | : https://ru.wikipedia.org/ ; |
| 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. |

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: |
| | 61-АЕ 696006 |
| | 61-АЕ 696004 |
| | 61-АЕ 696007 |
| | 61-АЕ 696008 |
| | 61-АЕ 696003 |
| | 61-АЕ 696002 |
| | 61-АЕ 696005 |
| 61-АЕ 696001 | |

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

12.Обоснование применения используемых стандартов

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

•

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.

Объект принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения».

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 15 140 400 кв.м.

Таблица 11. Данные об объектах оценки

| № п/п | кадастровый номер участка | площадь, кв.м | Местоположение участка |
|-------|---------------------------|---------------|---|
| 1 | 61:05:60 00 11:0083 | 1 911 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский |
| 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6 824 400 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов; |
| 3 | 61:05:600003:0394 | 1 492 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская |
| 4 | 61:05:600008:0186 | 1 480 000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский |
| 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1 611 000 | Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки |
| 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1 190 000 | Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин |
| 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172 000 | Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев |
| 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.; |

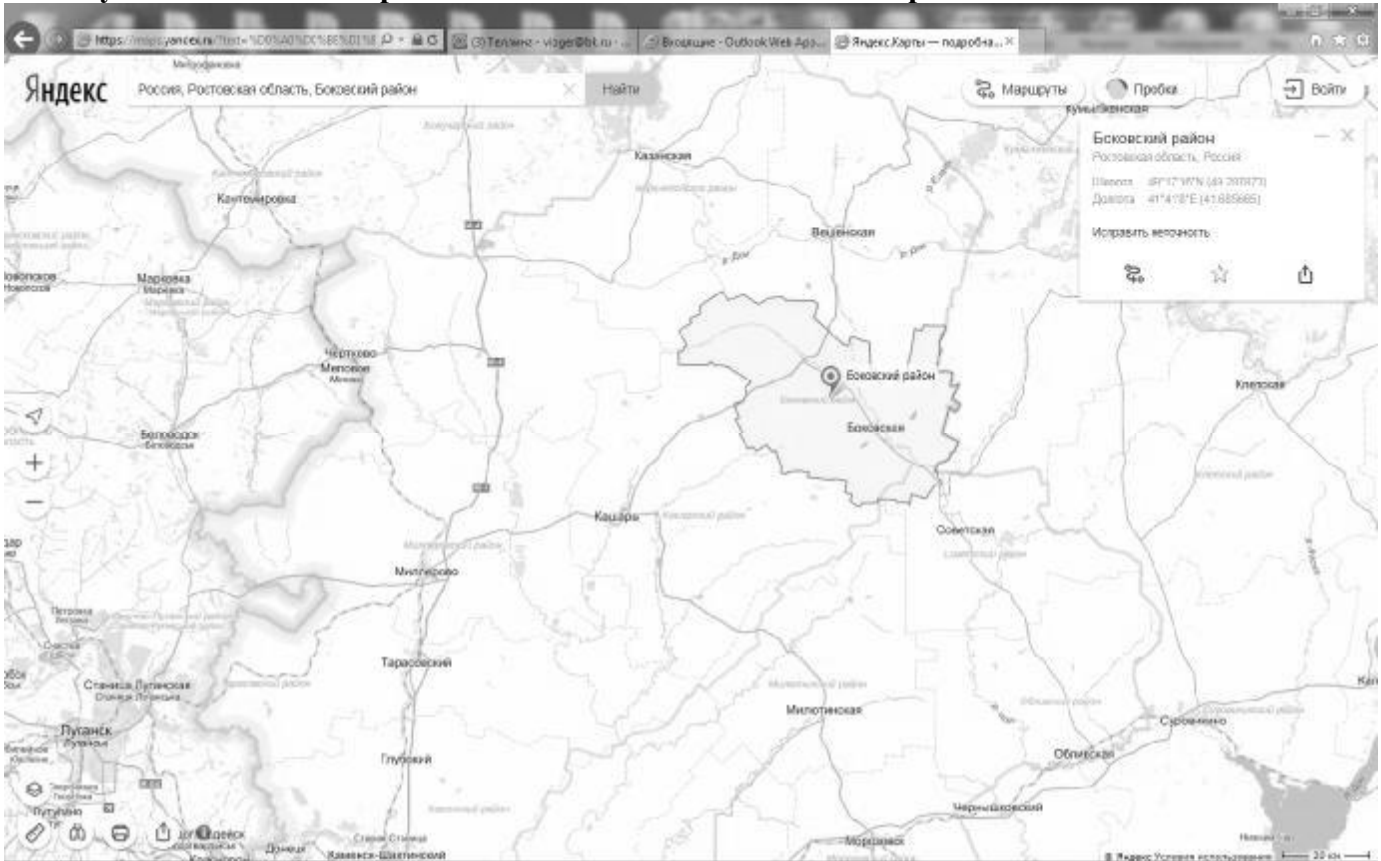
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

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

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки располагаются в Боковском р-не Ростовской обл..

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



13.3. Описание района расположения Объекта оценки

Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа.

Административный центр: город Ростов-на-Дону (население более 1 млн человек), крупный промышленный, культурный и научный центр, морской порт, важный транспортный узел, с 2000 года — центр Южного федерального округа.

Граничит: на востоке — с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, республикой Калмыкией, на западе — с Украиной.

Область образована 13 сентября 1937 года путём выделения из Азово-Черноморского края. Районы области были образованы из существовавших на то время округов: Донецкого, Донского, Сальского, Северо-Донского, Таганрогского и Шахтинско-Донецкого.

Главное богатство области — её почвенные ресурсы. В общей структуре земли черноземы составляют почти 65 %.

Более 60 % валовой продукции сельского хозяйства области производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

Ведущей технической культурой является подсолнечник. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. Большие площади заняты под овощеводство.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

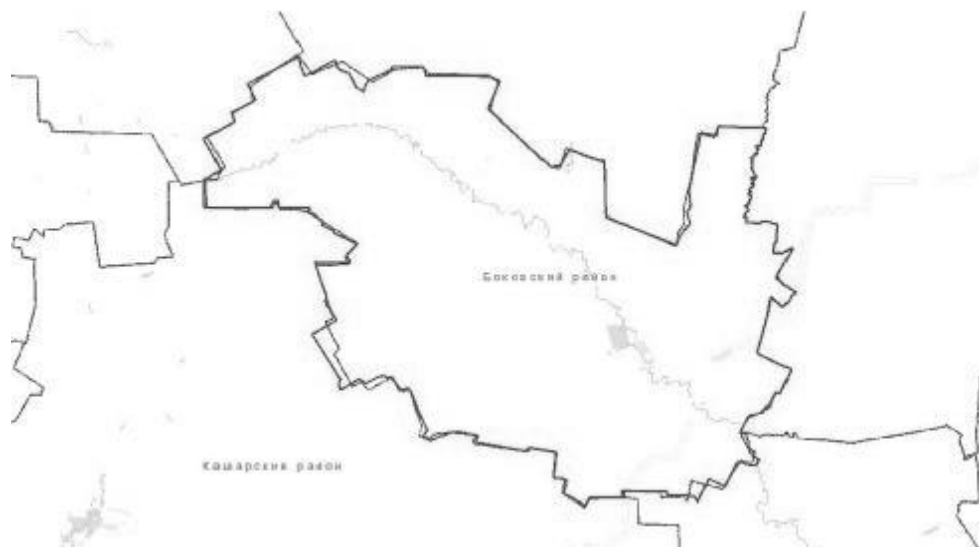
В животноводстве хозяйства области специализируются по следующим направлениям — молочному и мясному скотоводству, овцеводству, коневодству и птицеводству.

Бóковский райо́н — муниципальное образование в составе Ростовской области Российской Федерации.

Главная отрасль экономики района — сельское хозяйство. В районе насчитывается 17 коллективных хозяйств и свыше 160 крестьянско-фермерских хозяйств, занимающихся вопросами производства и реализации сельскохозяйственной продукции. Основными направлениями сельхозтоваропроизводителей являются производство зерна и технических культур, животноводства.

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

Карточка муниципального района



| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|---------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Южный | Ростовская область | Боковский район | 1 908,8 | 15 993 |
| Адрес администрации | | ст.Боковская, пер. Теличенко, 32 | | |
| Телефон | | (86382) 3-10-44 | | |
| E-mail | | ooadm_212@bokovka.donpac.ru | | |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

| | |
|------------------|----------------------|
| Название АХС | Северо-Донецкая ГСАС |
| Руководитель АХС | |
| Адрес | |
| Телефон | |
| E-mail | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия

| Название предприятия | Год проведения обследования | Площадь обследованных земель, га |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| к-з им. Кирова | 2011 | 825 |
| Колхоз им.22 партсъезда | 2012 | 9 102,1 |
| рыб. к-з Вешенский | 2011 | 509,1 |
| с-з Искра | 2011 | 1 319,6 |
| с-з Калинов Лог | 2011 | 1 022,4 |
| с-з Кружилинский | 2011 | 2 156,6 |
| с-з Меркуловский | 2011 | 716,3 |
| с-з Мещеряковский | 2012 | 76,2 |
| с-з Новоалексеевский | 2012 | 253,2 |
| с-з Родина | 2011 | 561 |
| с-з Светлый | 2011 | 300,1 |
| с-з Степной Маяк | 2011 | 503,6 |
| с-з Тихий Дон | 2011 | 387,6 |
| Совхоз Белавинский | 2012 | 6 374,3 |
| Совхоз Боковский | 2012 | 7 451,5 |
| Совхоз Верхне-Чирский | 2012 | 8 220,6 |
| Совхоз Вешенский | 2012 | 8 743,3 |
| Совхоз Грачевский | 2012 | 12 330,2 |
| Совхоз Каргинский | 2012 | 12 030,9 |
| Совхоз Красная Заря | 2012 | 12 686,7 |
| Совхоз Малаховский | 2012 | 11 746,6 |
| Совхоз Россия | 2012 | 9 495,6 |
| Совхоз Юбилейный | 2012 | 6 648,1 |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 8 301,3

- количество полей: 60

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2012 г.: - площадь, га:

105 159,3

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- количество полей: 791

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 113 460,6

- количество полей: 851

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 27 879,3

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



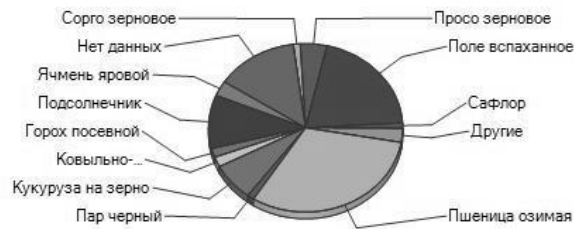
| Условные обозначения | Вид сельскохозяйственных угодий | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|----------------------|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
| ■ | Пашня | 806 | 111 028 | 97,86 |
| ■ | Пастбище | 43 | 2 261,5 | 1,99 |
| ■ | Другие | 2 | 171,2 | 0,15 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



| Условные обозначения | Наименование культуры | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|----------------------|-------------------------------------|--|---|-------------------------------|
| | Пшеница озимая | 256 | 35 419,2 | 31,22 |
| | Поле вспаханное | 159 | 23 260,6 | 20,5 |
| | Нет данных | 116 | 15 618,3 | 13,77 |
| | Подсолнечник | 89 | 11 635,4 | 10,26 |
| | Кукуруза на зерно | 60 | 8 207,3 | 7,23 |
| | Просо зерновое | 36 | 5 034 | 4,44 |
| | Ячмень яровой | 24 | 3 286 | 2,9 |
| | Другие | 25 | 3 015,9 | 2,66 |
| | Ковыльно-типчачковая растительность | 42 | 2 192,3 | 1,93 |
| | Горох посевной | 13 | 1 943,6 | 1,71 |
| | Сорго зерновое | 12 | 1 322 | 1,17 |
| | Пар черный | 12 | 1 308,9 | 1,15 |
| | Сафлор | 7 | 1 217,2 | 1,07 |

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

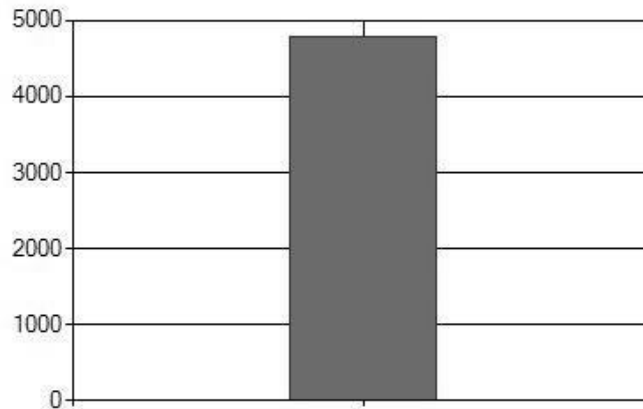
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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 $\geq 5,0$) $< 10\%$ | 38 | 4 792 |

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 | 851 | 113 460,6 | 100 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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 | 806 | 111 038 | 97,86 |
| ■ | Зарастание сорной растительностью | 43 | 2 251,5 | 1,98 |
| ■ | Другие | 2 | 171,2 | 0,15 |

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;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект и его анализ;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами «правами требованиями».

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

ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ

Мировая конъюнктура

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

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

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

Промышленное производство

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Сельское хозяйство

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

Инвестиционная активность и строительство

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

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Рынок труда

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

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

ВВП

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

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

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

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

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

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

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

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

Денежно-кредитная политика

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------|---------------------|
| | 2 | | 201 | | | |
| | дек. | янв.-дек. | ноя. | дек. | дек. | |
| | | | | | м | янв.-дек. |
| ВВП ¹⁾ | - | - | 1 | - | | - |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | | 5,4 |
| Промышленное производство ³⁾ | -4,5 | -3,4 | 2,7 | 3,2 | 0,4 | 1,1 |
| Обрабатывающие производства | -6,1 | -5,4 | 2,5 | 2,6 | 0,3 | 0,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 3,0 | 2,6 | 6,8 | 3,4 | -0,2 | 4,8 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -3,9 | -4,8 | 1,5 | -5,4 | -1,4 | -4,3 |
| Ввод в действие жилых домов | -8,1 | 1,4 | -7,0 | -6,7 | | -6,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | 4,9 ⁵⁾ | -3,2 ⁵⁾ | -6,0 | -6,1 | 1,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4 ⁵⁾ | -9,0 ⁵⁾ | 2,1 ⁶⁾ | 2,4 ⁷⁾ | 0,5 | 0,6 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 43408 | 34030 | 36195 ⁶⁾ | 47054 ⁷⁾ | | 36703 ⁷⁾ |
| Уровень безработицы | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,3 ⁴⁾ | 5,2 | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1 ⁶⁾ | -5,9 | -1,0 | -5,2 |
| Объём платных услуг населению | -3,0 ⁵⁾ | -2,0 ⁵⁾ | 1,8 ⁶⁾ | -0,1 | -0,2 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. | 28,7 ⁸⁾ | 341,5 ⁸⁾ | 26,6 ⁸⁾ | 28,5 | | 279,2 ⁹⁾ |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| | | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|------|--|---------------------|
| Импорт товаров, млрд. долл. | 17,4 ⁸⁾ | 193,0 ⁸⁾ | 17,5 ⁸⁾ | 19,3 | | 191,4 ⁹⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 36,4 | 51,2 | 43,5 | 51,9 | | 41,7 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития
России

*С устранением сезонности

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

Мировая экономика

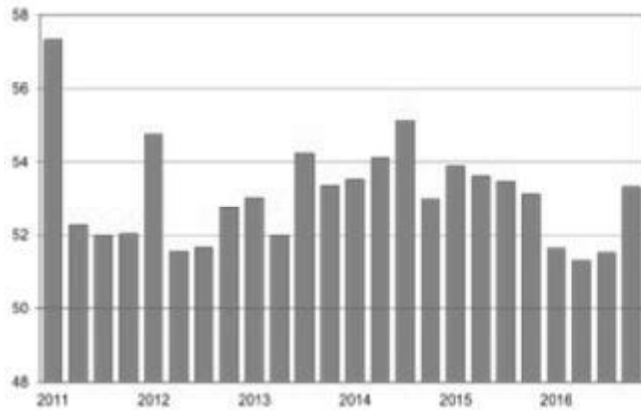
В конце 2016 г. в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции. Индекс Global PMI композитный в IV квартале 2016 г. показал максимальный среднеквартальный рост, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году.

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

Источник: Markit

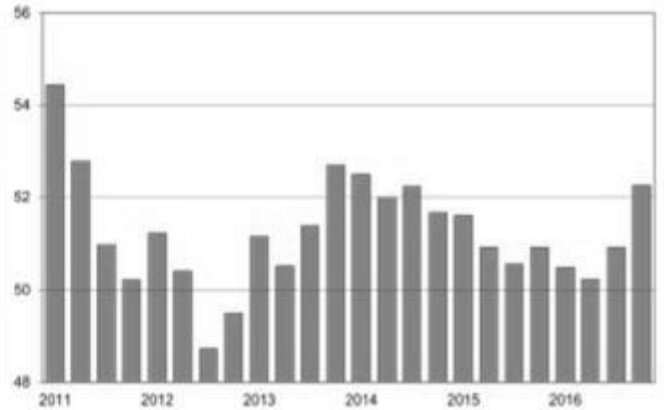
Глобальный промышленный PMI в декабре поднялся максимальными темпами за последние 8 кварталов, показав существенный рост выпуска в основных регионах. Увеличение новых заказов отмечается практически во всех регионах самыми быстрыми темпами с июля 2015 г., кроме Бразилии и Индии. Рост выпуска продукции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

Global PMI композитный



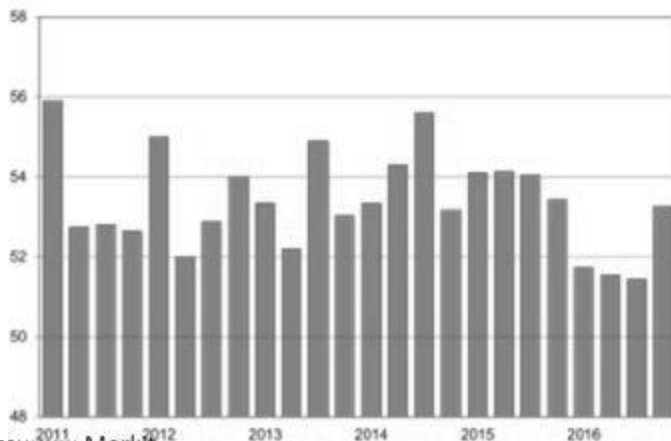
Источник: Markit

Global PMI промышленность



Источник: Markit

Global PMI услуги



Источник: Markit

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

| Обновление прогноза МВФ, январь 2017 | | | | | | |
|---|------|------|---------------------|------|---------------------|--|
| | 2016 | 2017 | изменение с октября | 2018 | изменение с октября | |
| Мир | 3,1 | 3 | 0,0 | 3 | 0,0 | |
| Развитые экономики | 1,6 | 1 | 0,1 | 2 | 0,0 | |
| США | 1,6 | 2 | 0,1 | 2 | 0,0 | |
| Еврозона | 1,7 | 1 | 0,1 | 1 | 0,0 | |
| Германия | 1,7 | 1 | 0,1 | 1 | 0,0 | |
| Франция | 1,3 | 1 | 0,0 | 1 | 0,0 | |
| Великобритания | 2,0 | 1 | 0,4 | 1 | - | |
| Япония | 0,9 | 0 | 0,2 | 0 | 0,0 | |
| Развивающиеся экономики | 4,1 | 4 | -0,1 | 4 | 0,0 | |
| Россия | - | 1 | 0 | 1 | 0,0 | |
| Китай | 6 | 6 | 0 | 6 | 0,0 | |
| Индия | 6 | 7 | - | 7 | 0,0 | |
| Бразилия | - | 0 | - | 1 | 0,0 | |
| Мировая торговля | 1 | 3 | 0 | 4 | -0,1 | |
| Цена нефти | 4 | 5 | 2 | 5 | -2,4 | |

Источник: IMF

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

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

Источник: World Bank

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

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

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

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

| Консенсус цен на нефть | | | |
|-------------------------------|----------------------|---|------|
| | 2 | 2 | 2019 |
| | Долл. США за баррель | | |
| МВФ | 5 | 5 | - |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Источник: Минэкономразвития России

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

О ходе уборочных работ

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

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

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

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

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

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

Обеспечение горюче-смазочными материалами

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

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

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

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

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

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

Обеспечение минеральными удобрениями

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники

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

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

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

Животноводство

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

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

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

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

Кредитование сезонных полевых работ

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 августа 2016 г., составил 169980,5 млн.рублей или 118,7% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 111706,2 млн.рублей (119,9%), ПАО Сбербанк – 58274,3 млн.рублей (116,5%).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей

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

О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности

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

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

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

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

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

О внешнеэкономической деятельности в АПК

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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.

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

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

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

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

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

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

15.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков
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 использование.

17. Оценка рыночной и справедливой 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

| | Адрес | Описание | Площадь, кв.м | Цена руб. | Источник информации |
|---|---|---|---------------|-----------|---|
| 1 | Ростовская область, Миллерово | Продаётся земельный участок площадью 9.7 га. сельскохозяйственного назначения. | 97 000 | 500 000 | https://www.avito.ru/millerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_ga_snt_dnp_913152978 |
| 2 | Ростовская область, Каменск-Шахтинский, Абрамовка | Продаю шикарный участок земли 8,3 га для сельского хозяйства, разведения КРС или переоформления в ИЖС или промназначение. Можно раздробить и распродать под частную застройку. | 83 400 | 500 000 | https://www.avito.ru/kamensk-shahtinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_8.34_ga_snt_dnp_91119295 |
| 3 | Ростовская область, Сандата, ул Дорожная, 1а | Продам земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 13га.Пашня-12га,пастбище-1га.Находящийся по адресу:Ростовская обл.,Сальский р-он,с.Сандата,ул Дорожная 1а СПК(СА)"Нива". | 120 000 | 700 000 | https://www.avito.ru/sandata/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_915163540 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -22% для земель с/х назначения в Ростовской обл..

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

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

⁶«Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость)», Власов Александр Данилович, директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), опубликовано в журнале Имущественные отношения в РФ №1(40) 2005, <http://www.niec.ru/Mei/mei006.htm>

Таблица 1.

| 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 |

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

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

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

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости земельного участка

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объекты сравнения | | | |
|--------------------------------------|---|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | оцениваемый | 1 | 2 | 3 |
| Цена продажи | руб. | | 500 000 | 500 000 | 700 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 1 892 550,00 | 97 000 | 83 400 | 120 000 |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | | 5,15 | 6,00 | 5,83 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.) | | | | |
| Имущественные права | Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,2 | 6,0 | 5,8 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,2 | 6,0 | 5,8 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,2 | 6,0 | 5,8 |
| Условия рынка (время продажи) | | мар.17 | мар.17 | мар.17 | мар.17 |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 5,2 | 6,0 | 5,8 |
| Уторговывание | | | | | |
| Корректировка | % | | -22 | -22 | -22 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 4,0 | 4,7 | 4,6 |
| Местоположение | | Ростовская обл. | Ростовская обл. | Ростовская обл. | Ростовская обл. |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 4,0 | 4,7 | 4,6 |
| назначение земель | | с/х | с/х | с/х | с/х |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 4,0 | 4,7 | 4,6 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

| Физические характеристики: | | | | | |
|---|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Корректировка на различие в площади земельного участка</i> | кв.м. | 1 892 550,00 | 97 000 | 83 400 | 120 000 |
| Корректировка | % | | -22% | -22% | -16% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 3,2 | 3,7 | 3,8 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб./кв.м. | | 3,2 | 3,7 | 3,8 |
| <i>Для выводов:</i> | | | | | |
| Коэффициент вариации | | 10,08% | | | |
| Общая валовая коррекция | руб./кв.м. | | 2,0 | 2,3 | 2,0 |
| в % от первонач. величины | | 111,8% | 39% | 39% | 34% |
| | | 0,6 | 0,61 | 0,61 | 0,66 |
| Весовой коэффициент | | 100,0% | 33% | 33% | 34% |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | 3,56 | 1,04 | 1,21 | 1,31 |

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 3,56 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **53 899 824 руб.**

В том числе:

| № п/п | кадастровый номер участка | площадь, кв.м | Местоположение участка | Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб. |
|-------|---------------------------|---------------|--|---|
| 1 | 61:05:60 00 11:0083 | 1 911 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский | 6 796 280,00 |
| 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6 824 400 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцов; | 24 270 296,00 |
| 3 | 61:05:600003:0394 | 1 492 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст. Каргинская | 5 306 148,00 |
| 4 | 61:05:600008:0186 | 1 480 000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский | 5 263 472,00 |
| 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1 611 000 | Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки | 5 729 360,00 |
| 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1 190 000 | Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин | 4 232 116,00 |
| 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172 000 | Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х. Грачев | 611 700,00 |
| 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460 000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст. Каргинская.; | 1 635 944,00 |

17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

Результаты, полученные разными методами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости.

Для того чтобы дать как можно более четкий и однозначный ответ относительно величины стоимости объекта недвижимости, мы провели итоговое согласование значений, полученных на основе применения разных подходов.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством информации, имеющейся по каждому методу.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась как средневзвешенная от результатов, полученных различными подходами к оценке.

Для согласования результатов, полученных различными подходами, оценщиками используется метод анализа иерархий (МАИ).

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б) тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

• Нижний уровень – набор альтернатив – результаты, полученные различными методами оценки.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Согласование результатов оценки не требуется, т.к. применялся только один подход: сравнительный.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**Рыночная и справедливая стоимость Объектов оценки:**

8 земельных участков общей площадью 15 140 400 кв.м., расположенных в Боковском р-не, Ростовской области, по состоянию на 01 марта 2017 составляет:

53 899 824 рублей**(Пятьдесят три миллиона восемьсот девяносто девять тысяч восемьсот двадцать четыре) руб.****В том числе:**

| № п/п | кадастровый номер участка | площадь, кв.м. | Местоположение участка | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---------------------------|----------------|---|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 61:05:60 00 11:0083 | 1911000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский | 6 803 160,00 | 6 803 160,00 |
| 2 | 61:05:60 00 13:0184 | 6824400 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов; | 24 294 864,00 | 24 294 864,00 |
| 3 | 61:05:600003:0394 | 1492000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская | 5 311 520,00 | 5 311 520,00 |
| 4 | 61:05:600008:0186 | 1480000 | Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский | 5 268 800,00 | 5 268 800,00 |
| 5 | 61:05:60 00 09:0161 | 1611000 | Ростовская обл. Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки | 5 735 160,00 | 5 735 160,00 |
| 6 | 61:05:60 00 03:0398 | 1190000 | Ростовская обл. Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин | 4 236 400,00 | 4 236 400,00 |
| 7 | 61:05:60 00 02:0434 | 172000 | Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев | 612 320,00 | 612 320,00 |
| 8 | 61:05:60 00 03:0397 | 460000 | Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.; | 1 637 600,00 | 1 637 600,00 |

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

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Российскими стандартами оценки (PCO) и МСФО (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости».

Оценщик



Зотов В.А.

01 марта 2017 г.

19. Список используемой литературы.

1. Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
2. Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256.
3. Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N255.
4. Федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254.
5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
7. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
8. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
9. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
12. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
13. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

20.Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

| № п/п | Наименование |
|-------|--|
| 1 | Свидетельства о государственной регистрации права: 61-АЕ 696006 61-АЕ 696004 61-АЕ 696007 61-АЕ 696008 61-АЕ 696003 61-АЕ 696002 61-АЕ 696005 61-АЕ 696001 |

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 № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | https://www.avito.ru/millerovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_ga_snt_dnp_913152978

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

Все объявления в Миллерово | Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) Назад Следующее

★ Участок 9.7 га (СНТ, ДНП)

№ 913152978, размещено 6 февраля в 19:33 99 (+7)

Кадастровый номер 61:22:060****2** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства. Расстояние до города: 10 км; Площадь: 970 сот.

Продается земельный участок площадью 9.7 га сельскохозяйственного назначения. Цена 500 000 рублей. Торг.

8 906 417-76-64

Напи [Нажмите, чтобы перейти в профиль.](#)

Продавец
Максим
Подтвержден
На Авито с июля 2012

Адрес
Ростовская область, Миллерово

[Покаловаться](#)

Надежный | https://www.avito.ru/kamenik-shahtinsky/zemelnye_uchastki/uchastok_8.34_ga_snt_dnp_891119295

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

★ Участок 8.34 га (СНТ, ДНП)

№ 891119295, размещено 2 февраля в 08:00 80 (+3)



Кадастровый номер 61:15:060****24** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства. Расстояние до города: 4 км; Площадь: 834 сот.

8 903 474-99-77

Напи [Нажмите, чтобы перейти в профиль.](#)

Агентство
Частное лицо
Подтвержден
На Авито с мая 2008

Контактное лицо
Станислав

Адрес
Ростовская область, Каменно-Шахтинской, Абрамова

[Покаловаться](#)

Надежный | https://www.avito.ru/sandata/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_915163540

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

★ Участок 12 га (СНТ, ДНП)

№ 915163540, размещено 10 февраля в 16:47 67 (+6)

Кадастровый номер 61:34:600****11** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для сельскохозяйственного производства. Расстояние до города: 160 км; Площадь: 1200 сот.

Адрес: Ростовская область, Сандата, ул Дорожная, 1а [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок сельско-хозяйственного назначения площадью 12га.Пашня-12га.лестбище-1га.Находящийся по адресу Ростовская обл.,Сальский р-он,с.Сандата,ул Дорожная 1а СПК(СА)«Нива». Возможен не большой торг.Пишите WhatsApp,Viber.

8 924 802-13-88

Напи [Нажмите, чтобы перейти в профиль.](#)

Продавец
Максим
Подтвержден
На Авито с февраля 2012

Адрес
Ростовская область, Сандата, ул Дорожная, 1а

[Покаловаться](#)

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

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

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

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

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

Основной государственный регистрационный номер


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

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

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

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

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


Ил'ина Т. В.
(подпись, ФИО)


МП

 серия 77 №013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
ФФНС России № 22 «А» – Москва
г. Звенигород, д.14, г. Москва, 111024
Телефон: (495) 619 39 42; факс: (495) 619 39 45
E-mail: inf@n22.moscalog.ru

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

20.03.2010, № 14-16/09

На № _____

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

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

Романичева С.И.

Исп. Пивцова И.С.
т.646-29-57, м.мет. 14-315

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
 Россия, 125085, г. Москва, ул. Дарьинодзидантинская, д. 4, корп. 1, кв. 1499/423-2000, ящик 6891 123 9000
 ИНН 7707180993, ОГРН 7705021001, ОГРН 10277380132002
 Филиалы: ОГ № 3487, ОГ № 3487, ОГ № 3487-03, ОГ № 3487-04, ОГ № 3487-05, от 12 ноября 2015 г.

ПОЛИС № 100 2447 00 16101 902342

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

г. Москва

«17» мая 2016 г.

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

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ | ООО «Сэнтрал Груп» |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО | ООО «Сэнтрал Груп» |
| ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ) | Согласно п.2.3. Договора страхования |
| ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ | Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ | Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. |
| СТРАХОВАЯ СУММА | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей 00 копеек. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ | 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. |
| ФРАНШИЗА | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ | Безналичным путем; одновременно в срок до 21.05.2016 |
| СРОК СТРАХОВАНИЯ | С 00 часов «21» мая 2016 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «20» мая 2017 г. |
| ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ | Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В Случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, положениям Договора страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования. |

СТРАХОВЩИК:
 ООО «БИН Страхование»


 Подпись _____ Е.В. Ешкина
 М.П. _____

T 209990



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-ют от 15.02.2016

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



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

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 № 05/02/17/-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



БИН СТРАХОВАНИЕ
ГАРАНТИЯ ВАШЕГО СПОКОЙСТВИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Россов, 115068, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр. 1, кв. 4891921, 2000, факс: +7(495) 223-5300,
ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 октября 2016г.

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр.1
ИНН 7717115093, КПП 775001001
р/с 407018106600050000010
в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,
к/с 30101810200000000205

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

Коммерческий директор /Е.В. Епишина

/ Зотов В.А. м.п.



(Handwritten signature)
Подпись



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411966

Настоящий диплом выдан

Владимиру Студревичу Зотову

в том, что он(а) с «27 апреля 2003 г. по 19 декабря 2003 г.»

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Международной академии оценки, экспертизы и консалтинга*

по направлению *Оценка собственности: оценка стоимости предприятий (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *19 декабря 2003 г.*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Зотова*

Владимира Студревича

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки собственности (бизнеса)*

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город *Москва* в *2003*



ЛПР: 00000012586

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом действителен на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 856



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Зотову (фамилия, имя, отчество)
Владимиру Андреевичу
 в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Международная (наименование)
академия оценки, учета и консалтинга
образовательного учреждения (образователь) дополнительного профессионального образования
 по программе: Оценка деятельности предприятий
(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. Итоговый комплексный экзамен | | отлично |

Прошел(а) стажировку нет (наименование предприятия)
 выполнил(а) нет (наименование учреждения)
 (подпись)  (директор)
 Город Москва 2007



МФЕ Госзнам. 1056.

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 850

Приложение 3

Документы Заказчика.













