

Общество с ограниченной ответственностью **СЕНТРАЛ ГРУП**

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

“Утверждаю”
Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»
В.Г. Стоилова



ОТЧЕТ № 95/09/15-3/П

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
8 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рейтинг «Финанс-Капитальные вложения»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 сентября 2015 г.

Дата составления отчета: 01 сентября 2015 г.

Москва 2015 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

Генеральному директору
ООО «УК БИН ФИНАМ Груп»
Д.У. ЗПИФ рентный «Финанс -
Капитальные вложения»
Ашихминой И.А.

Относительно: оценки рыночной 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 № 541 от 19 августа 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости 8 земельных участков, общей площадью **15 140 400 кв.м.**, расположенных в **Боковском р-не, Ростовской области.**

Понятие «рыночная стоимость»¹, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «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.

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

¹ Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.05.2015 года «Цель оценки и виды стоимости».

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95.09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным для определения незастроенного земельного участка. Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости Объекта оценки и использовать только сравнительный подход. Краткое обоснование данного решения приводится в п.15 настоящего Отчета.

Таким образом, расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода.

На основании проведенного исследования и анализа мы пришли 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 сентября 2015 составляет:

53 845 316 рублей

(Пятьдесят три миллиона восемьсот сорок пять тысяч триста шестнадцать) руб.

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участка, 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	61:05:60000:03:0394	1 492 000	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Картинская	5 306 148,00

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

4	61:05:600008:0186	1 480 000	Ростовская обл., Бокровский 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. Бокровский 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. Бокровский 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., Бокровский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачи	611 700,00
8	61:05:60 00 03:0397	460 000	Ростовская обл., Бокровский р-он, примерно в 5,4 км по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Кургинская.;	1 635 944,00

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»




01 сентября 2015 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	6
2.	Задание на оценку.....	7
3.	Заявление оценщика.....	9
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	10
5.	Сведения о заказчике и оценщике.....	11
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	12
7.	Основные определения и понятия.....	14
10.	Анализ достаточности и достоверности данных.....	17
11.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	18
12.	Описание объекта оценки.....	19
12.1.	Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.....	19
12.2.	Описание местоположения объекта оценки.....	20
12.3.	Описание района расположения Объекта оценки.....	20
13.	Анализ рынка.....	28
13.1.	Макроэкономический анализ.....	28
13.1.1.	Обзор текущей ситуации в экономике РФ.....	28
13.1.2.	Анализ основных экономических факторов.....	30
13.1.3.	Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году.....	31
13.2.	Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года	33
	Растениеводство.....	33
13.3.	Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.....	35
14.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	38
15.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	39
16.	Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.....	45
16.1.	Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....	45
16.1.1.	Методология сравнительного подхода.....	45
16.1.2.	Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.....	46
16.2.	Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....	52
17.	Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	54
18.	Список используемой литературы.....	55
19.	Перечень документов Заказчика.....	56
20.	Перечень документов Оценщика.....	56

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Ростовская обл, Боковский р-н.
Назначение	Сельскохозяйственное

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 541 от 19 августа 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 сентября 2015 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2015 года
Дата составления отчета	01 сентября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ²
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 95/09/15-3/П

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508; Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
------------------------------	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный подход	53 845 316
	Доходный подход	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.	53 845 316 руб. (Пятьдесят три миллиона восемьсот сорок пять тысяч триста шестнадцать рублей)	

² Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 541 от 19 августа 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Ростовская обл, Боковский р-н.
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 стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	01 сентября 2015года ³
Дата составления отчета	01 сентября 2015 года
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508; Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, приведены в разделе 6 настоящего Отчета
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 95/09/15-3/П
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».

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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».

В Федеральном стандарте оценки №2 отмечено, что при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствует Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010) 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

Победоносцев А.Г.

01 сентября 2015г.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Местонахождение	125047, г. Москва, ул.1-я Тверская-Ямская, дом 27, стр.5
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	Победоносцев Антон Георгиевич
	Местонахождение оценщика	119435, г. Москва, Большой Савинский пер., д.12, стр.9, к.222
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» № 4585 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Международной академии оценки и консалтинга ПП № 609224 от 17 апреля 2008 года по специализации «Оценка собственности, оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «БИН Страхование» № 1 00 1401 0047001 901844. Срок страхования с «01» июля 2015 г. по «30» июня 2016 г. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Групп»
	ОГРН	1037789013613 от 07.07.2004 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор от 14 апреля 2008 г. с Победоносцевым А.Г.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ОАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	3 (три) оценщика
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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>
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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 (266 шт.); 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://mcx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	http://www.roszem.ru http://www.zemer.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
--------------------------------	---

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети «Интернет».

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-4, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12. Описание объекта оценки.

12.1. 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)

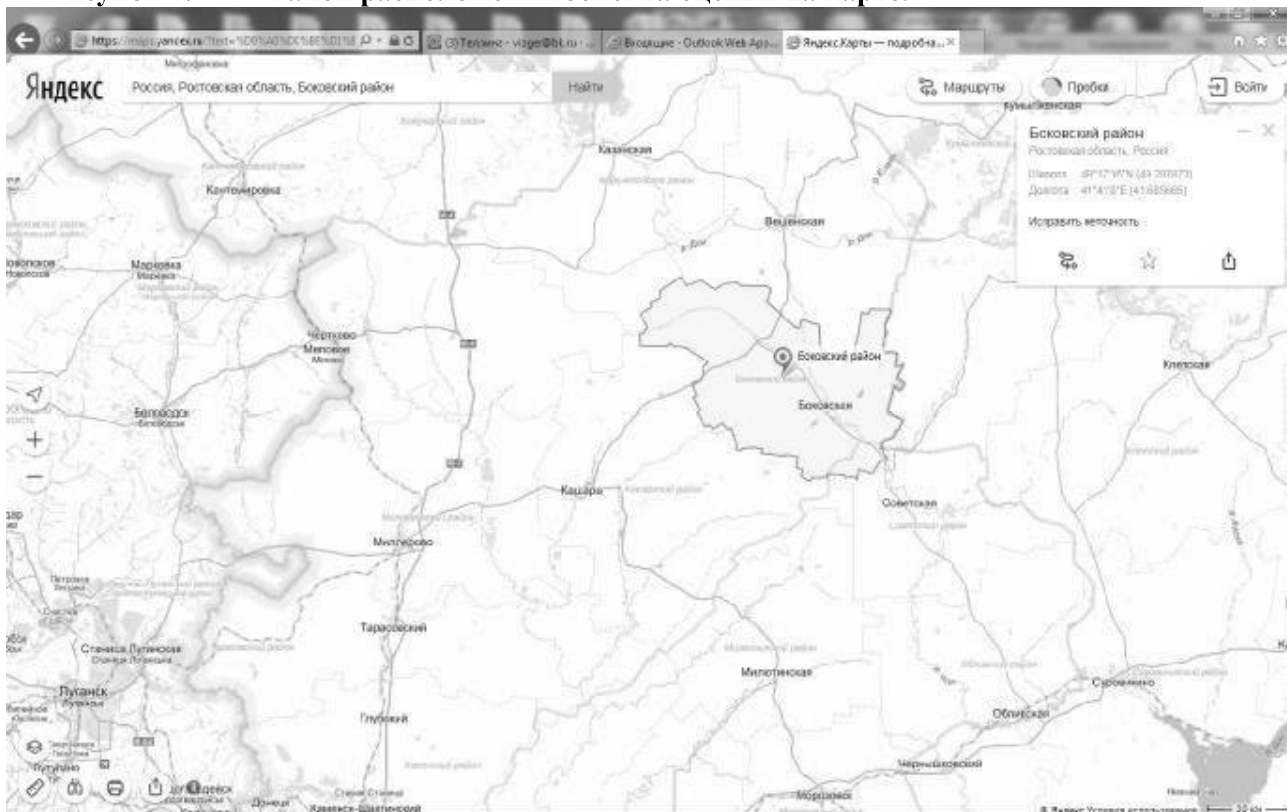
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

12.2. Описание местоположения объекта оценки

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

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



12.3. 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 %.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

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.

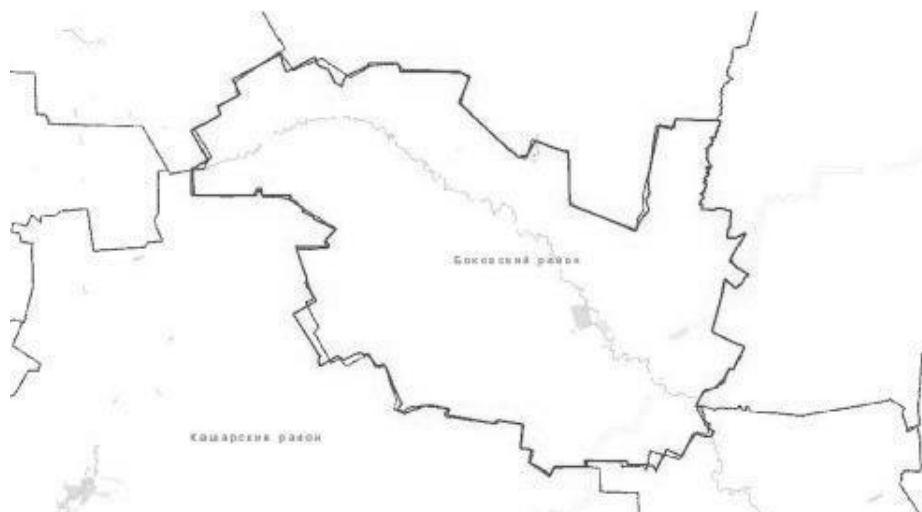
Главная отрасль экономики района — сельское хозяйство. В районе насчитывается 17 коллективных хозяйств и свыше 160 крестьянско-фермерских хозяйств, занимающихся вопросами производства и реализации сельскохозяйственной продукции. Основными направлениями сельхозтоваропроизводителей являются производство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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной 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 Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной 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



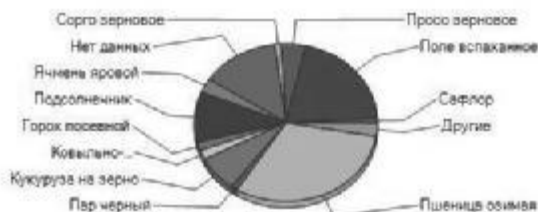
Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Пашня	806	111 028	97,86
■	Пастбище	43	2 261,5	1,99
■	Другие	2	171,2	0,15

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



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

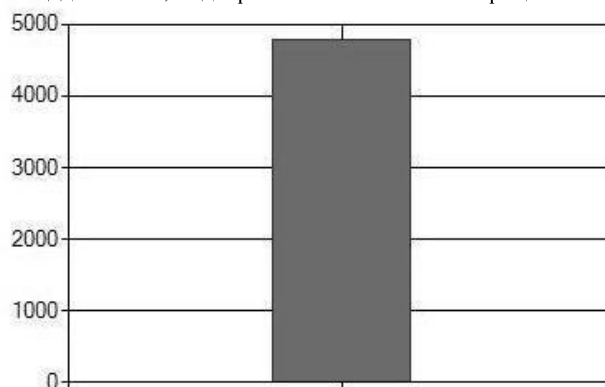
ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной 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



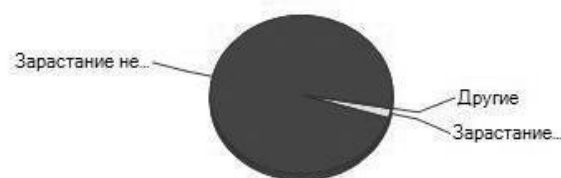
Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
■	Заболачивание или подтопление не выявлено	851	113 460,6	100

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной 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/>

13. Анализ рынка

13.1. Макроэкономический анализ

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

- обзор текущей ситуации в российской экономике;
- анализ следующих экономических факторов:
- темпы экономического роста;
- уровень инфляции.

13.1.1. Обзор текущей ситуации в экономике РФ

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдоторгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

13.1.2. Анализ основных экономических факторов

Темпы экономического роста

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

Таблица 12. Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)

	2014 год		2015 год			
	март	январь-март	фев.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 ⁷⁾	104,2 ⁷⁾	0,3	103,5 ⁷⁾
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 ⁵⁾⁷⁾	94,7 ⁵⁾⁷⁾	-0,3	94,0 ⁵⁾⁷⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	-1,3	95,3 ⁵⁾⁷⁾
Ввод в действие жилых домов ⁷⁾	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	92,7	96,6	98,4 ⁷⁾	98,2 ⁷⁾	-1,1	98,6 ⁷⁾
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 ⁷⁾	90,7 ⁵⁾⁷⁾	-1,3	91,7 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 ⁵⁾		31800 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,5	5,8	5,9 ⁶⁾	5,5	5,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли ⁷⁾	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	-0,4	99,2 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 ⁸⁾		86,6 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 ⁸⁾		46,2 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года.

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

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

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

8) Оценка

Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

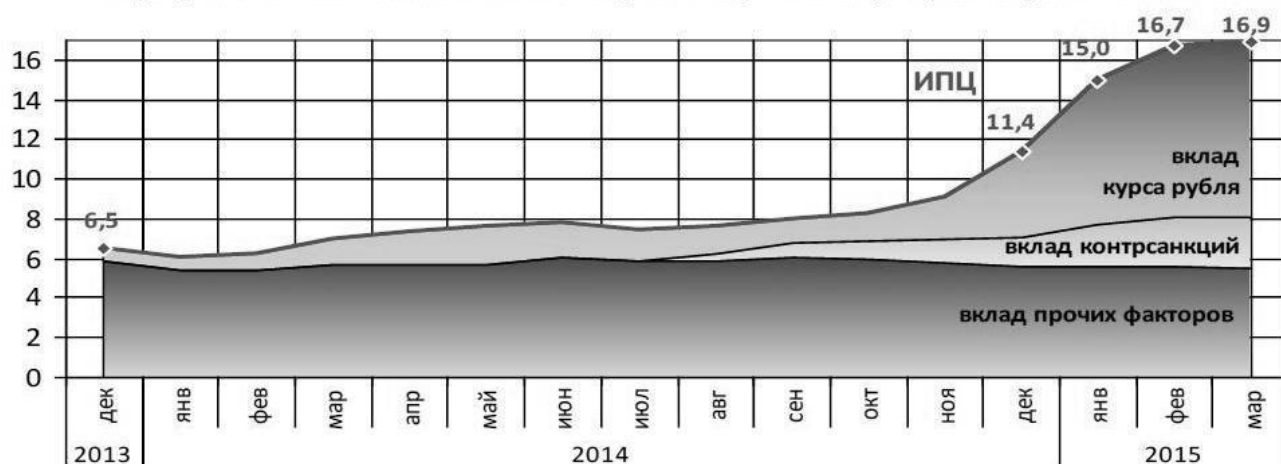
Уровень инфляции

В марте инфляция составила 1,2%, вплотную приблизившись к прошлогоднему показателю (1,0% в марте годом ранее).

После значительного роста цен в первые два месяца года (2,2% в феврале и 3,9% в январе) темп инфляции в марте замедлился в два-три раза, на что основное влияние оказали значительное укрепление обменного курса рубля с середины февраля (к концу марта рубль укрепился на 12%) и охлаждение потребительского спроса вследствие снижения реальных доходов, роста склонности к сбережениям на фоне кризиса, снижения потребительского кредита.

За январь-март инфляция составила 7,4% (годом ранее – 2,3%), что стало самым высоким показателем с 1999 года. Вместе с тем в годовом выражении рост инфляции в марте замедлился до 16,9% после роста в январе-феврале. При этом вклад влияния девальвации рубля, произошедшей с конца 2014 года (8,8-8,9 п. п.), достиг пика и в дальнейшем будет снижаться.

Динамика инфляции и вклад основных факторов (прирост цен в %, к соответствующему месяцу предыдущего года)



Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

13.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году

Представленный вариант прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год базируется на гипотезе изменения внешних и внутренних факторов, в том числе динамики цен на нефть и другие товары российского экспорта, ухудшения внешнеэкономических условий, сохраняющегося геополитического напряжения и продолжения действия экономических санкций в отношении России.

Таблица 13. Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году и прогноза на 2015 год

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	108	98	50
Индекс потребительских цен, в среднем за год	6,8	7,8	15,8
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США	31,8	38,0	61,5
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	66 194	70 976	73 119
темп роста ВВП, %	1,3	0,6	-3,0
Промышленность, %	0,4	1,7	-1,6
Инвестиции в основной капитал, %	-0,2	-2,5	-13,7
Оборот розничной торговли, %	3,9	2,5	-8,2
Реальная заработная плата, %	4,8	1,3	-9,6
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,2	-1,0	-6,3
Объем платных услуг населению, %	2,0	1,3	-5,0
Экспорт-всего, млрд. долл. США	523	494	334
темп роста, %	3,4	-0,6	-0,1
Импорт-всего, млрд. долл. США	341	308	197
темп роста, %	-0,8	-8,6	-33,9

Разработанный вариант прогноза характеризует развитие экономики в условиях реализации принятых дополнительных мер стимулирующего характера и предполагает более активную политику государства, направленную на обеспечение устойчивого развития экономики и социальной стабильности.

Прогноз разработан исходя из среднегодового уровня цен на нефть сорта Urals на 2015 год в размере 50 долларов США за баррель. Среднегодовой уровень среднеконтрактной цены на газ в 2015 году прогнозируется в размере 222 доллара США за тысячу кубических метров.

Темпы роста ВВП в 2015 году прогнозируются на уровне -3 процента.

Источник информации: Минэкономразвития России, 16.02.2015 года, Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 год (<http://www.economy.gov.ru/>)

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

13.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года

Растениеводство

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность семенами

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

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

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

Кредитование сезонных полевых работ

На проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 6 мая 2015 года, предприятиям и

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

организациям АПК выдано кредитных ресурсов на сумму 68,73 млрд. рублей, что меньше прошлого года на 5,7%, в том числе ОАО «Россельхозбанк» выдано 46,21 млрд. рублей (меньше на 18%), ОАО «Сбербанк России» - 22,51 млрд. рублей (больше на 36,5%).

Обеспеченность минеральными удобрениями

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

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность горюче-смазочными материалами

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

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ

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

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

Источник информации: Минсельхоз России http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520.htm

13.3. 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 Подмосковье 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).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Особняком на общем фоне стоимости земель, ожидаемо, стоит Московский регион. Сельское хозяйство здесь развито мало, но цены на землю сельхозназначения в ближнем 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>.

14. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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 использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

15. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г № 1102 – р), при оценке рыночной стоимости права собственности земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта эквивалентна затратам на него за минусом всех видов износов (физического, функционального и износа внешнего воздействия), т.е. совокупного износа. Для применения данного подхода необходимо располагать достаточной информацией о стоимости воспроизводства объекта и количественной оценке износа.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Стоимость земельного участка методом выделения определяется по формуле:

$$V_{\text{зем}} = V_{\text{об.сравнит}} - V_{\text{в.ул}}$$

$V_{\text{зем}}$ - стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом;

$V_{\text{об.сравнит}}$ - стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом;

$V_{\text{в.ул}}$ - стоимость воспроизводства улучшений земельного участка.

Учитывая, что рассматриваемый земельный участок еще не застроен, данный метод не может быть применен для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка

Учитывая, что рассматриваемый земельный участок не застроен, данный метод не может быть применен для оценки рыночной стоимости земельного участка.

Таким образом, оценщик вынужден был отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты. Основой данного подхода является сбор информации о ценах сделок на рынке.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков
земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Земельный участок еще не застроен, в связи с чем, метод распределения не может быть использован для расчета рыночной стоимости.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и земельных участков не занятых возведенными на них объектами недвижимости. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спрос).

Метод сравнения продаж наиболее приемлем, и широко используется в странах с развитым земельным рынком, где имеется обширная систематизированная информация по всему спектру проведенных сделок с аналогичными объектами недвижимости. Чаще всего он применяется для оценки свободных земельных участков, будучи фактически одним из основных методов для обеспечения операций купли-продажи. В то же время при оценке залоговой стоимости недвижимости, включая землю для целей ипотечного кредитования, его использование ограничено, а в некоторых странах, например в Австрии, исключено из реальной практики в пользу затратных методов.

Суть этого метода простая понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные уже проданные и купленные объекты, т. е. получить уверенность, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в ущербе. Поэтому метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам за достаточно длительный предшествующий период.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичных земельных участков наилучшим образом отражает рыночные условия (конечно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения. При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно учитывать и любые необычные воздействия на цены сделок: угрозу изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т. д. Из базы для сопоставления также выделяют цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти при отчуждении участка земли для соответствующих нужд, поскольку они могут содержать элементы принуждения.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

На дату проведения оценки обнаружены предложения о продаже аналогичных земельных участков.

В связи с чем, оценщиком было принято решение о применении сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты не производился по следующим причинам:

1. Величина земельной ренты не может быть рассчитана как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли Саратовской области.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Поэтому Оценщик посчитал некорректным применение данного метода для оценки земельного участка.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Оценщик не располагает информацией о доходных характеристиках оцениваемых земельных участков, в связи, с чем оценщик вынужден был отказаться от использования доходного подхода.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

16. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

16.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

16.1.1. 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)..

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

16.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

Таблица 14. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Месторасположение.	Площадь, сотка	Цена руб./сотка.	Источник информации	Краткое описание аналога.
1	Ростовская область, Азовский р-н, с. Самарское	700	500	http://www.zemer.ru/market/lands/8891/	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
2	Ростовская область, Веселовский р-н, п. Веселый	3 300 000,00	485	http://www.rozem.ru/land/279975/	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
3	Ростовская область, Багаевский р-н	500000	270	http://www.rozem.ru/land/224782.html	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

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

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

$$S_p = C_i + K_i,$$

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

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

Объем передаваемых прав. Поскольку собственник недвижимости обладает большим набором прав, чем арендатор, рыночная стоимость права собственности выше рыночной стоимости права аренды. Соотношение между стоимостями права собственности и права аренды определено через коэффициент корректировки стоимости для земельных участков,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости 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 -13% 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. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 га, как правило, снижается.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка³.

Таблица 15. Коэффициент корректировки стоимости земельного участка в зависимости от его площади

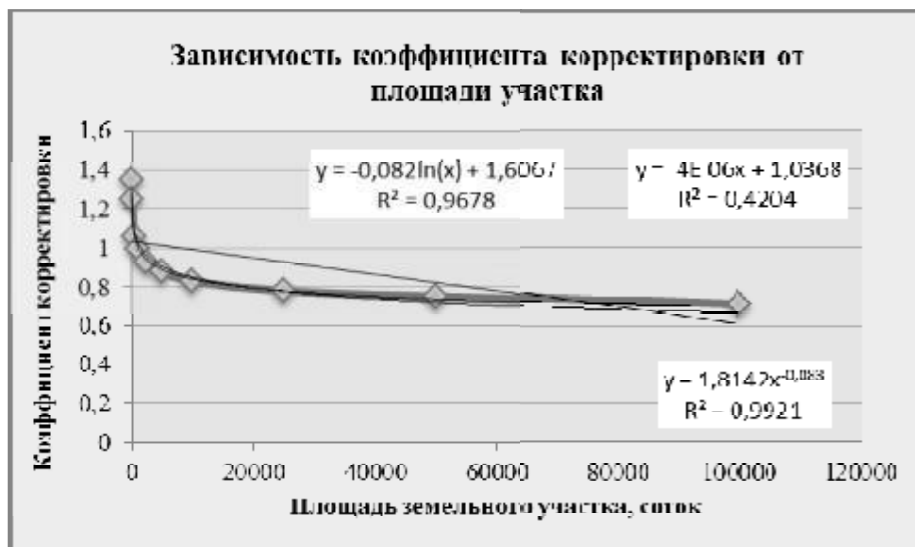
№ п/п	Площадь участка, кв.м.	Коэффициент корректировки
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Графически эта зависимость может быть представлена следующим образом:

³Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Диаграмма

Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета корректировки была использована степенная зависимость, поскольку она имеет лучший коэффициент аппроксимации.

$$K_k = 1,8142 \times S^{-0,083}, \text{ где:}$$

- K_k – коэффициент корректировки;
- S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась с использованием следующей формулы:

$$K_s = \frac{C_{oi}}{C_{oa}}, \text{ где:}$$

- K_s – размер корректировки на площадь земельного участка;
- C_{oi} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта исследования;
- C_{oa} – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

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

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

	Площадь земельного участка, соток	Коэффициент корректировки	Величина корректировки объектов аналогов, %
Объект исследования	18 926	0,78	
Аналог №1	700	1	78%
Аналог №2	3 300 000	0,71	110%
Аналог №3	500 000	0,71	110%

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков
Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		500	485	270
Общая площадь	сотка	18 925,5	700	3 300 000,0	500 000,0
Единица сравнения					
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
<i>Имущественные права</i>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		500,0	484,8	270,0
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		500,0	484,8	270,0
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		500,0	484,8	270,0
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		сен.15	сен.15	сен.15	сен.15
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		500,0	484,8	270,0
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-13,0	-13,0	-13,0
Скорректированная цена	руб./сотка		435,0	421,8	234,9
<i>Местоположение</i>		Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область	Ростовская область

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		435,0	421,8	234,9
<i>Назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		435,0	421,8	234,9
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	18925,5	700,0	3300000,0	500000,0
Корректировка	%		-22%	10%	10%
Скорректированная цена	руб./сотка		339,3	465,1	259,0
<i>Для выводов:</i>					
Общая валовая коррекция	руб./сотка		160,7	19,7	11,0
в % от первонач. величины		40,3%	32,1%	4,1%	4,1%
		0,7	0,68	0,96	0,96
Весовой коэффициент		100,0%	28%	36%	36%
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка	355,64	95,86	166,86	92,92

Таким образом, рыночная стоимость 1 сотки земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 355,64 рублей.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **53 845 316 руб.**

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, 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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

16.2. 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;

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 их 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 № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

17.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

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 сентября 2015 составляет:

53 845 316 рублей

(Пятьдесят три миллиона восемьсот сорок пять тысяч триста шестнадцать) руб.

В том числе:

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, 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

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

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

Оценщик



Победоносцева А.Г.

01 сентября 2015 г.

18.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 Групп»
отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

19.Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности земельных участков общей площадью 15 140 400 кв.м. (8 шт.)

20.Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 95/09/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

The screenshot shows the website zemer.ru with a search for a land plot in Samara. The main listing is for a plot of 33,000.00 square meters in the Veseloye settlement, Veselovskiy district, Rostov region. The price is listed as 1,600,000,000 rubles, or 485 rubles per hectare. The plot is categorized as 'земли сельскохозяйственного назначения' (agricultural land).

Участок
 Продам земельный участок 33000.0 гектар в Веселый п., Веселовском районе, Ростовской области

33 000.00 гектар, Веселый п.
 Выкуп 2700% Рубль 1531314

Минимум	Цена	Цена за сотку
33 000.00 Га	1 600 000 000 р	485 р
	25 230 113.5	7.5
	21 799 593.5	6.6

Участок
 Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
 Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства
 Вид права: собственность
 Транспортная доступность: подведение автодорог

Контакты
 89282798284
 Имя

Реклама
 ИНТЕРНЕТ АНКЕТА
 ОНЛАЙН ОПРОСЫ
 О ВАШЕМ БИЗНЕСЕ ИЛИ ИДЕЯХ

Участки от 19 000 р/сотка

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 95/09/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

AdRiver SSP для владельцев сайтов — это

Участок

Продам земельный участок 5000.0 гектар в Багаевском районе, Ростовской области

№ 21-01/04-Уч/инвент. 18.01.2018

Площадь	Цена	Цена за гектар
5 000.00 Га	135 000 000 руб	270 руб
	1 912 485 руб	4 руб
	1 714 965 руб	4 руб

Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства

Вид владения: собственность

Транспортная доступность: по автотрассе

Реклама

ИНТЕРНЕТ АНКЕТА
ОНЛАЙН ОПРОСЫ
О ВАШИХ ПРЕДПОЧТЕНИЯХ

ПИЦЦА СУШИ

Контакты

+7 (918) 5091427
Вадим

ЖК класса Luxe - «Wine House»

Приложение 2

Документы оценщика.

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 609224

Настоящий диплом выдан

Александр Георгиевичу Поддубносову

в том, что он(а) с "12" апреля 2008 г.

прошел(а) профессиональную подготовку по специальности Менеджер(а) административной службы

по программе Специальность "Менеджер(а) административной службы"

с уровнем среднего профессионального образования

(диплома)

Государственная аттестационная комиссия решением от "17" апреля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификациям) Поддубносова

Александра Георгиевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере управления собственностью, оценочной деятельности, инвестиционной деятельности

Город Москва



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение работы в сфере
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1733

Копия диплома



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 092246, выдан 24.09.2002г.
ОВД №2 УВД Зеленоградского округа г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» июня 2008г., регистрационный № 004585

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «06» декабря 2014 года.

Президент

(подпись)
С.А. Табакова



0018881 *



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)

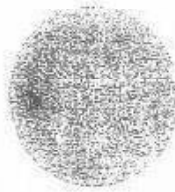
Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Иларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013305950



МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(ИФНС России № 22 по г. Москве)
III Энтузиастов, д. 14, г. Москва, 111224
Телефон: (495) 649 39 42, факс (495) 649 39 45
E-mail: admis22@mosnalog.ru

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

26.09.2009 № 14-16/09
На № _____

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

Заместитель начальника инспекции
Советник государственной
гражданской службы РФ 2 класса

Романичева С.Г.

Исп. Иванова П.С.
т. 645-39-57, мест. 14-315



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

ПОЛИС № 5 00 9001 14 47001 901501
страхования ответственности оценщиков

г. Москва

«16» июня 2014г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков №50090010047001901501 на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 02.06.2014г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 07.10.2013г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Сэнтрал Групп»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Победоносцев Антон Георгиевич
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 является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000.00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0.173%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5 190.00 (Пять тысяч сто девяносто) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	безналичный расчет; одновременно
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «01» июля 2014г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «30» июня 2015г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 02.06.2014г. 2. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков от 07.10.2013г.

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Сэнтрал Групп»

*С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.*

Директор ДОО «Бауманский»



Герасимова А.Х.
м.п.



Стоянова В.Г.

ПОЛИС № 5 00 9001 14 47001 901474
страхования ответственности оценщиков

г. Москва

«19» мая 2014г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков №50090010047001901501 на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 15.05.2014г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 07.10.2013г. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Сэнтрал Групп»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ООО «Сэнтрал Групп»
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 является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000.00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0.13%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500.00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	безналичный расчет; одновременно
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «21» мая 2014г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «20» мая 2015г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.05.2014г. 2. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков от 07.10.2013г.

СТРАХОВЩИК:
 ООО «БИН Страхование»

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО «Сэнтрал Групп»

*С Правилами страхования ознакомлен.
 Экземпляр Правил страхования получил.*

 Руководитель розничных продаж
 По ЦФО

 Княгина И.В.
 м.п.


Стоянова В.Г.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 07-07400/14
№
11237/314-Ю 25.11.2014
на № _____ от _____

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации "Российское общество
оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,
г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Приложение 3

Документы Заказчика.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №224919 серия 61 АД от 06.10.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-82/08/П-06/08 от 05.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финанс-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 46 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 5,4 км по направлению на юго-запад от ориентира АБЗ ст. Каргинская

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 03:0397

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.10.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-21/071/2008-263

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696006



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторнос, взамен свидетельства №224917 серия 61 АД от 06.10.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-84/08/П-08/08 от 05.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных пасов Закрытого рентного пасового инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИП ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 148 га
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Яблоновский

Кадастровый (или условный) номер:

61-05-60 00 08-0186

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.10.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-21/054/2008-316

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-AE

696004



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №225206 серия 61 АД от 24.11.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор мены земельных участков №ФМ-121/08/П-22/08 от 15.10.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 119 га
Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от ориентира МТМ х. Рогожкин

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 03:0398

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.11.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-21/071/2008-539

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696007



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №225205 серия 61 АД от 24.11.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ 81/08/П-06/08 от 29.10.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 17,2 га
Адрес (местоположение):
Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от ориентира здание центральной конторы х. Грачев

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 02:434

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.11.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-21/071/2008-538

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696008



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №224916 серия 61 АД от 06.10.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-85/08/П-08/08 от 05.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 149,2 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от ориентира АБЗ ст. Каргинская

Кадастровый (или условный) номер:

61-05-60 00 03-0394

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.10.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61/21/071/2008-262

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696003



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №224467 серия 61 АД от 08.09.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-47/08 от 20.05.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финанс-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 682,44 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 10,9 км по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцов

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 13:0184

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.06.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-05/019/2008-309

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696002



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №224918 серия 61 АД от 06.10.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-86/08/П-08/08 от 05.09.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 161.1 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от ориентира п. Стожки

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 09:161

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 04.10.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-21/071/2008-264

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696005



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ростовской области

Повторное, взамен свидетельства №224466 серия 61 АД от 08.09.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка №ФМ-48/08 от 20.05.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Площадь: 191,1 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 7,87 км по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 11:0083

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.06.2008 г. сделана запись регистрации № 61-61-05/019/2008-308

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696001