

Объект страхования
Сбербанк

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. Стоянова

ОТЧЕТ
№ 116/10/15-З/П

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 02 октября 2015 г.

Дата составления отчета: 02 октября 2015 г.

Москва 2015 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

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

Относительно: оценки рыночной стоимости земельного участка, расположенного в Краснодарском крае

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 561 от 23 сентября 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельного участка, площадью **219,5 га.**, расположенного в Лабинском р-не, Краснодарского края, кадастровый номер: 23:18:02 01 000:0036.

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 ред. от 21.07.2014 г.).

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 20.07.2007 года «Цель оценки и виды стоимости».

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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.14 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:

земельного участка общей площадью 219,5 га., расположенного в Лабинском р-не,

Краснодарского края, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:

17 530 000 рублей

(Семнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч).

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

02 октября 2015 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.....</i>	5
2.	<i>Задание на оценку.....</i>	6
3.	<i>Заявление оценщика.....</i>	8
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</i>	9
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.....</i>	10
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....</i>	11
7.	<i>Основные определения и понятия.....</i>	12
10.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....</i>	15
11.	<i>Описание объекта оценки.....</i>	16
11.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.....</i>	17
12.	<i>Анализ рынка.....</i>	27
12.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i> 31	
12.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.....</i>	33
13.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.....</i>	35
13.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....</i>	36
13.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.....</i>	36
13.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.....</i>	36
13.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....</i>	42
14.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.....</i>	43
15.	<i>Список используемой литературы.....</i>	44
16.	<i>Перечень документов Заказчика.....</i>	45
17.	<i>Перечень документов Оценщика.....</i>	45

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 219,5 га. , расположенный в Лабинском р-не, Краснодарского края, кадастровый номер: 23:18:02 01 000:0036
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев..
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 561 от 23 сентября 2015 г
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
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	02 октября 2015 года
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Дата составления отчета	02 октября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ²
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 116/10/15-3/П

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)</p>
------------------------------	---

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	17 530 000
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.		17 530 000 (Семнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч)

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 № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 № 561 от 23 сентября 2015 г
Наименование Объекта оценки	Земельный участок, общей площадью 219,5 га. , расположенный в Лабинском р-не, Краснодарского края, кадастровый номер: 23:18:02 01 000:0036
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Незастроенный земельный участок,. (более подробная информация приведена в п.11 «Описание объекта оценки» настоящего отчета)
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в Лабинском районе Краснодарского края, площадью 219,5 га.,
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	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, на бумажном носителе
Дата проведения оценки	02 октября 2015 года ³
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)
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 № 116/10/15-3/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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

⁴ - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.».

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №256, №255, №254, №508, №611, 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, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №256, №255, №254, №508, №611, 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.

02 октября 2015 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 3010181020000000205 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 Груп»
	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 3010181020000000205, БИК 044525205
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	3 (три) оценщика
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «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 № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Цена	Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог
Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая величина стоимости объекта оценки	величина стоимости объекта оценки, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Ставка дисконта	ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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	Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЖ 571584 от 03.09.2010 г. Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	Портал исполнительных органов государственной власти Краснодарского края, http://krasnodar.ru/ Официальный сайт муниципального образования Лабинский район: http://labinskadmin.ru/
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/ www.base.zem.ru http://www.agroserver.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	Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЖ 571584 от 03.09.2010 г.
--------------------------------	---

10. 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 №№ 1-3, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

11. Описание объекта оценки

11.1. Правообладатель объекта оценки

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

Земельный участок находится в доверительном управлении.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, га	Местоположение участка
1	23:18:02 01 000:0036	219,5	Краснодарский край, Лабинский р-н; в границах АОЗТ "Чамлык", бригада №1, поле XI-ПС р.у. 2,3; поле XII-ПС р.у. 1

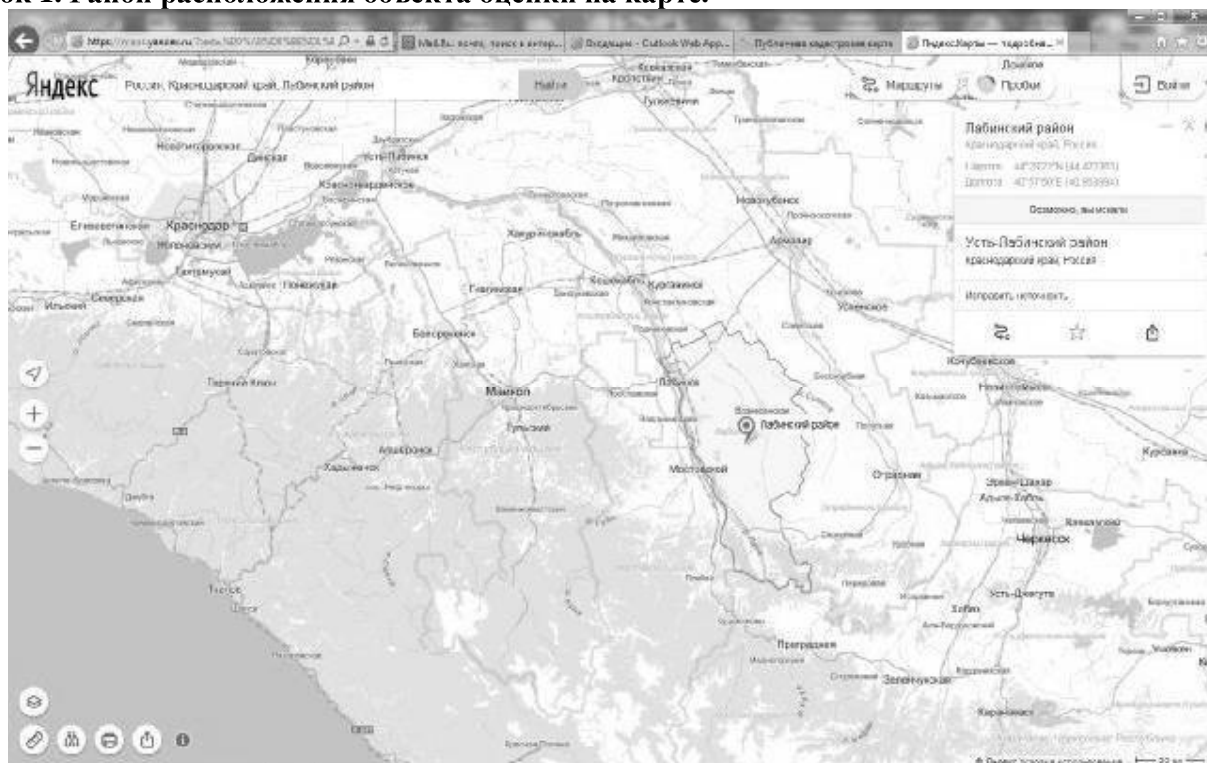
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 23-АЖ 571584 от 03.09.2010 (Приложение №3 Документы Заказчика)

11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Лабинском районе Краснодарского края.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



Сведения о границах участка на публичной кадастровой карте отсутствуют

11.3. Описание района расположения Объекта оценки

Краткое описание Краснодарского края.

Географическое положение.

Край расположен в юго-западной части Северного Кавказа, 45-я параллель делит его примерно на две равные части. На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке - со Ставропольским краем, на юге - с Абхазией. С северо-запада и юго-запада территория края омывается Азовским и Черным морями. Общая протяженность границ края - 1 540 км, из них 800 км по суше и 740 км - по морю.

Природные условия и климат

Территория края разделяется на две резко отличающиеся части: северная равнинная и южная горная. Равнинная зона - Прикубанская низменность - занимает две трети территории и является экономически наиболее развитой частью. Южная зона образована системами хребтов Западного Кавказа, примыкающей к ним полосой предгорий и узкой лентой Черноморского побережья.

Почвы

Почти вся Прикубанская низменность располагается в зоне степей. Основную часть ее почвенного покрова составляют предкавказские карбонатные и выщелоченные черноземы. Таманский полуостров занят каштановыми, западно-предкавказскими и болотными почвами.

Общая земельная площадь Краснодарского края составляет 7,5 миллионов гектаров, из них пашни - 3,9 млн. га. Это его основной пахотный фонд, отличающийся высоким плодородием.

Неширокая полоса в левобережье Кубани, Прикубанская наклонная равнина и часть предгорий пригодны для садоводства и возделывания желтых табаков.

Экономический потенциал

Основу производительных сил Краснодарского края составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, область информационных и коммуникационных технологий, а также агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристский комплексы. Последние три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, санаторно-курортный и туристский комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус Краснодарского края в экономике страны.

Динамичное развитие агропромышленного комплекса (далее также - АПК) Краснодарского края обеспечивает продовольственную безопасность страны: край обладает богатейшими ресурсами сельскохозяйственных земель, в том числе черноземами, площадь которых составляет 4805 тысяч гектаров (это более 4 процентов российских и около 2 процентов мировых запасов); край занимает первое место среди субъектов Российской Федерации по объему производства зерна, сахарной свеклы, плодов и ягод, второе - по производству семян подсолнечника и меда; край занимает второе место среди субъектов Российской Федерации по производству яиц, мяса скота и птицы (в живом весе), третье место - по производству молока, овощей.

Транспортный комплекс обеспечивает реализацию внешнеполитических и экономических интересов России в зоне черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества, вносит существенный вклад в повышение "связности" территории страны. Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 процентов внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта. По территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом "Тенгиз - Новороссийск" и газопроводом "Россия - Турция" ("Голубой поток"). Воздушный транспорт Краснодарского края представлен четырьмя аэропортами, два из которых являются международными (Краснодар, Сочи).

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего позитивный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом: климат в крае - один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека. Краснодарский край - самый теплый регион России, средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год; благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром; в период максимального развертывания ежедневная емкость курортов края достигает 450-480 тысяч мест; потенциал санаторно-курортного и туристского комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

В крае имеется мощный потенциал опережающего развития, определяющий возможности роста его вклада в реализацию целей Правительства Российской Федерации.

Климат в крае — один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека. Краснодарский край — самый теплый регион России, средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год.

Благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром.

Рейтинг Краснодарского края в мировом бизнес-сообществе весьма высок: агентством "Standard & Poor's" региону присвоен международный инвестиционный рейтинг на уровне "BB" (прогноз "позитивный"). Кроме того, край входит в семерку российских регионов с наименьшими инвестиционными рисками и занимает второе место в рейтинге российских регионов по законодательной активности в сфере инвестиций.

Край занимает десятое место в стране по количеству специалистов, выпущенных высшими учебными заведениями, и четвертое место — по количеству специалистов, выпущенных средними специальными учебными заведениями.

Таким образом, в крае имеется мощный потенциал опережающего развития, определяющий возможности роста его вклада в реализацию целей Правительства Российской Федерации.

Источник информации: <http://krasnodar.ru/content/36/show/29838/>

Описание Лабинского района.

Лабинский район расположен в Южно-предгорной зоне Краснодарского края. Географическое положение, природно-климатические условия, а также достаточно развитая инфраструктура, свидетельствует о больших потенциальных возможностях Лабинского района в области развития сельскохозяйственного производства.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Сельскохозяйственные угодья района занимают - 148,8 тыс. гектар, в том числе пашня – 105,2 тыс. гектар.

Сельское хозяйство муниципального образования Лабинский район представлено 16 сельхозпредприятиями, 354 крестьянскими (фермерскими) и 15363 личными подсобными хозяйствами.

Сельхозтоваропроизводители района специализируются на выращивании продукции растениеводства и животноводства. Удельный вес отрасли растениеводства в общем объеме производства сельскохозяйственной продукции в денежном выражении составляет 64%.

Отрасль растениеводства муниципального образования Лабинский район специализируется на выращивании зерновых, масличных и технических культур.

Ежегодно наращиваются объемы производства зерновых, масличных и технических культур.

№п/п	Наименование показателей	Единица измерения	2012 год	2013 год	2014 год	Темп роста, % 2014 г. к 2012 г.
1	Валовое производство: зерновые и зернобобовые	тыс.тн	260,5	364,6	288,9	110,9
	в т.ч. озимая пшеница	тыс.тн	76,6	115,3	119,1	155,4
	кукуруза	тыс.тн	165,4	220,9	147,9	89,4
	Подсолнечник	тыс.тн	10,8	14,8	6,2	57,4
	Соя	тыс.тн	47,4	42,5	39,8	83,9
	Сахарная свекла	тыс.тн	58,8	13,5	25,3	43,0
2	Урожайность: зерновые и зернобобовые	цн/га	51,0	64,4	55,2	108,2
	в т.ч. озимая пшеница	цн/га	40,5	52,1	51,9	128,1
	кукуруза	цн/га	62,8	77,1	61,4	97,7
	подсолнечник	цн/га	17,3	21,1	18,9	109,2
	соя	цн/га	19,5	23,4	17,8	91,2
	Сахарная свекла	цн/га	294,0	363,0	359,9	122,4

Лабинский район с 2000 года занимает призовые места в краевых соревнованиях по урожайности зерновых колосовых и зернобобовых культур по Южно-предгорной зоне Краснодарского края.

В производстве продукции животноводства муниципального образования Лабинский район участвуют сельскохозяйственные предприятия и крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства.

№п/п	Наименование показателей	Единица измерения	2013 год	2014 год	Темп роста, % 2014 г. к 2013 г.
1	Численность поголовья животных и птицы				
	-КРС	голов	18540	186	100,6

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

				62	
	в том числе коров	голов	9285	903 0	97,2
	-свиньи	голов	30463	289 04	94,8
	-овцы и козы	голов	12751	153 68	120,5
	-птица	тыс. гол.	737,9	853 ,9	115,7
2	Валовое производство продукции животноводства				
	-молоко	тыс. тн.	43,7	42, 9	98,1
	-скот и птица	тыс. тн.	14,2	13, 0	91,5
	-яйца	млн. шт.	123,9	126 ,7	102,2

На территории муниципального образования Лабинский район действует предприятие по выращиванию крупного рогатого мясного скота.

Планируется к 2017 году довести численность мясного скота до 6 тысяч голов.

В 2014 году в развитие сельскохозяйственного производства вложено инвестиций свыше 500 млн. рублей.

В 2014 году привлечено кредитных ресурсов в сельское хозяйство района свыше 1 млрд. рублей.

Сельхозтоваропроизводителями района получено свыше 50,8 млн. рублей субсидий по всем видам государственных поддержек.

ИНФОРМАЦИЯ об оказании мер государственной поддержки сельхозтоваропроизводителям МО Лабинский район за 2013-2014 годы			
тыс. руб.			
Вид государственной поддержки	2013 год	2014 год	+, - 2014год к 2013году
Мониторинг плодородия	92	784	692
Страхование урожая	13089	1632,6	-11456,4
Элитное семеноводство	102	157,3	55,3
Субсидия на 1 га пашни	31011	20616	-10395
Племенное животноводство	3901	40,3	-3860,7
Удорожание кормов	37267	0	
На 1 л. реализованного молока	2589	0	

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

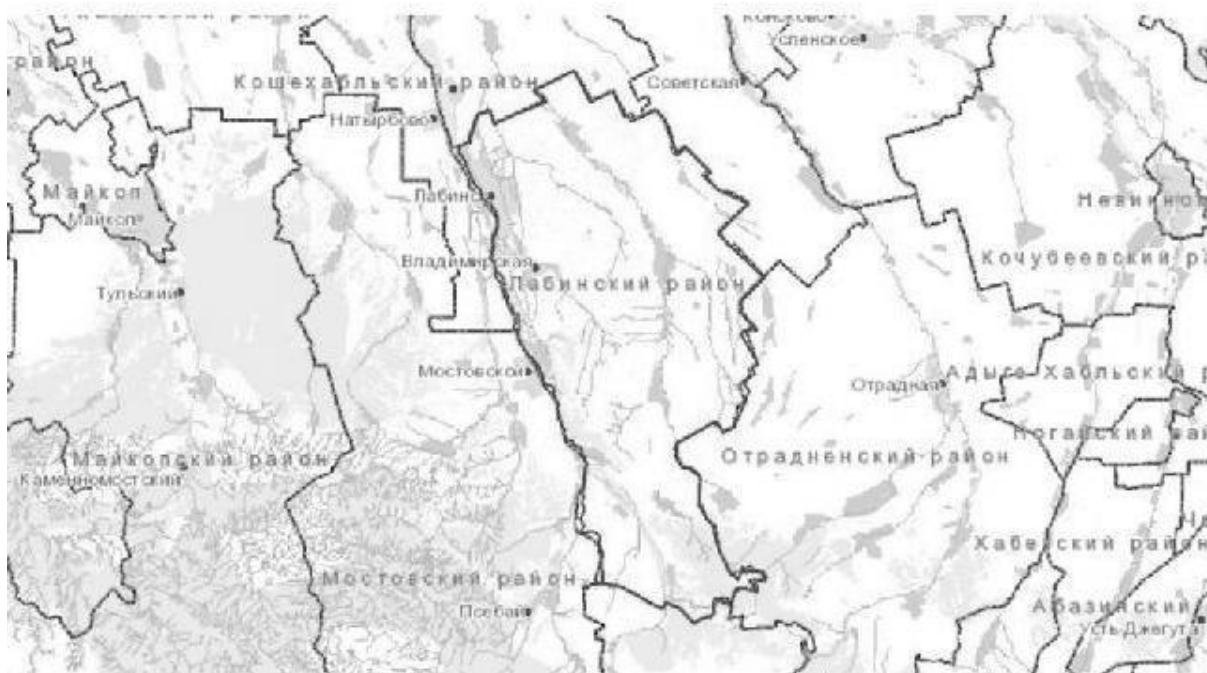
Субсидирование кредитов	19211	13405, 4	-5805,6
ИТОГО(предприятия, КФХ)	107262	36635, 6	-70626,4
Приобретение плем. и тов. жив.	2405	300	-2105
Мясо	651	459	-192
Молоко	9379	9250	-129
Теплицы	1001	839	-162
Осеменение	0	17	17
Капельное орошение	32	0	
Содержание животных	210	0	
Субсидирование кредитов	2674	1980	-694
Гранд (семейная ферма, начинающий фермер, единовр.помощь)	5000	1347	-3653
ИТОГО МФХ	21352	14192	-7160
Оборудование	1192	0	
Приобретение КРС	993	0	
ИТОГО АЧС	2185	0	
ИТОГО по району	130799	50828	-79971,4

Источник информации: <http://labinskadmin.ru/selskoe-khozvaystvo/selskoe-khozvaystvo/7884-informatsiya-o-proizvodstve-selskokhozvaystvennoj-produktsii-selkhoztovaroproizvoditelyami-munitsipalnogo-obrazovaniya-labinskij-rajon-za-2012-2014-gody>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Южный	Краснодарский край	Лабинский район	1 856	102 282

Адрес администрации	352303, Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Советская, 52
Телефон	861-69-3-33-24
E-mail	labinsk@mo.krasnodar.ru

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Название АХС	Кавказская ГСАС
Руководитель АХС	
Адрес	
Телефон	
E-mail	

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
ААП "Псебай"	2013	29,3
АО "Восток"	2012	2 503,9
АО "Зассовское"	2012	4 598
АОЗТ "Чамлык"	2012	8 309,8
АС "Мирный"	2012	8 106,5
ЗАО "Владимирское"	2012	661,2
колхоз "50 лет Октября"	2012	2 412
МХП "Кошебельское"	2010	56,9
МХП "Лабинское"	2012	3 869
ОАО ППЗ "Лабинский"	2012	1 084,9
ООО "Предгорье Кавказа"	2013	174,4
ООО "Родина"	2012	14 556,4
ООО АФ "им. Суворова"	2012	4 856,8
ООО АФ "Нива"	2012	6 997,5
ООО АФ "Предгорье"	2012	1 167,1
ООО СЖК "Вознесенское"	2012	5 191,9
ООО СЖК "Радуга"	2012	3 408
ОС "Вознесенская"	2012	1 269,3
совхоз "Отважененский"	2012	1 954,9
СПК "Русь"	2012	10 030,6
СТ "Лабинский"	2012	3 983,5
ТОО "Знамя"	2012	9 555,3

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2010 г.:

- площадь, га: 56,9
- количество полей: 2

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2012 г.:

- площадь, га: 94 516,6
- количество полей: 1 847

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

- площадь, га: 203,7
- количество полей: 4

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 94 777,2
- количество полей: 1 853

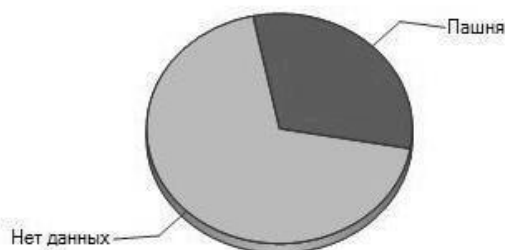
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 5

897,4

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



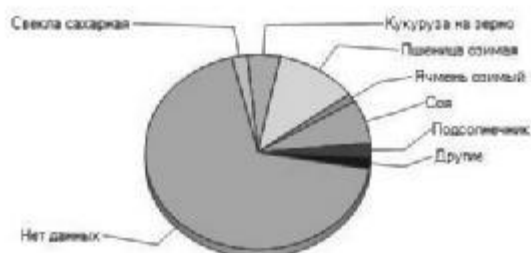
Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	1 311	65 431,5	69,04
■	Пашня	542	29 345,5	30,96

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	1 297	64 879,1	68,45
■	Пшеница озимая	181	11 110,8	11,72
■	Соя	165	6 798,2	7,17
■	Кукуруза на зерно	83	4 531,4	4,78
■	Подсолнечник	43	2 187,8	2,31
■	Свекла сахарная	30	2 091,3	2,21
■	Другие	36	1 856,5	1,96
■	Ячмень озимый	18	1 322	1,39

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Заболачивание, подтопление

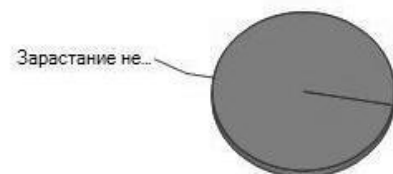
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



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	1 853	94 777	100

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	1 853	94 777	100

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

12. Анализ рынка

12.1. 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.

12.1.1. 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.

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.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

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/>).

12.1.2. 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⁾	янв.-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⁾

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 - % к предыдущему месяцу, январь-март - % 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/>).

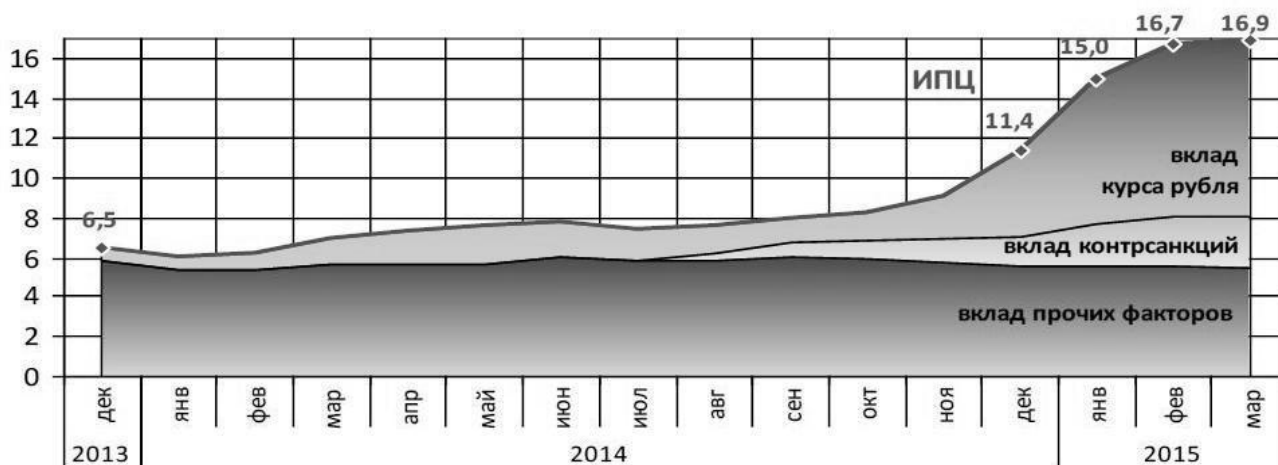
Уровень инфляции

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)



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

12.1.3. 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

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 Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

Растениеводство

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность семенами

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

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

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

Кредитование сезонных полевых работ

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

Обеспеченность минеральными удобрениями

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

По состоянию на 7 мая текущего года, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений выросла по сравнению с 2014 г. и составляет: на аммиачную селитру –

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка
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.

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%),

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка
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

12.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

При этом, по оценке председателя АККОР, именно в собственности на юге находится порядка 30% сельхозземель, остальная — арендованная. В ассоциации это объясняют тем фактом, что большинство фермеров предпочитают брать землю в аренду у региональных властей и потом выкупать ее на льготных условиях. В случае если земля находилась в аренде более 10 лет и использовалась по назначению, ее можно выкупить всего за 20% от кадастровой стоимости. Расценки на временное пользование землей аграрии называют вполне щадящими —

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка
аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости. Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

13. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, п.24), оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

14.1.1. 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)..

14.1.2. 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.

Из массива предложений были выбраны следующие аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Объекты-аналоги.

	Описание	Площадь, сотка	Цена руб./сотка.	Источник информации	Категория и назначение земель
1	Краснодарский край, г. Армавир	17 000	765	http://www.roszem.ru/land/435275/	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
2	Краснодарский край, Красноармейский р-н.	100 000	900	http://base.zem.ru/lot/120693/	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
3	Краснодарский край, Северский р-н.	14 000	857	http://www.agroserver.ru/b/140-ga-krasnodarskiy-kray-487234.htm	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства

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

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

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

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

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

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

$$S_p = C_i + K_i,$$

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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -8,5% для земель с/х назначения в Краснодарском крае.

Месторасположение. Поскольку кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в районах расположения объекта оценки (Лабинский район Краснодарского края) и объектов-аналогов (Крымский, Красноармейский и Белореченский районы Краснодарского края) сопоставимы, введение корректировки на местоположение, по мнению оценщика привело бы к искажению рыночной стоимости объектов оценки, исходя из этого, корректировка на различие в местоположении не применялась и составила 0%.

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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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:

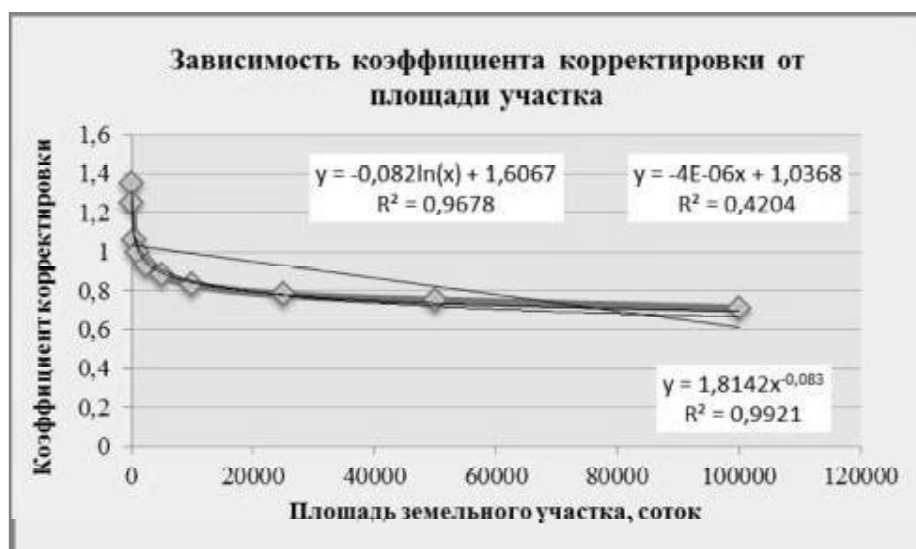


Диаграмма 1
Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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;

³ Источник 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 Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости 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	21 950	0,78	
Аналог №1	17 000	0,78	100%
Аналог №2	100 000	0,71	110%
Аналог №3	14 000	0,78	100%

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

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

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		765	900	857
Общая площадь	сотка	21 950,00	17 000	100 000,0	14 000,0
Единица сравнения					
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка		765	900	857
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		765	900	857
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		765	900	857
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		765	900	857
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		окт.15	окт.15	окт.15	окт.15
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		765	900	857
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная цена	руб./сотка		700	824	784
<i>Местоположение</i>		Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		700	824	784
<i>назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		700	824	784
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	21 950,00	17 000	100 000	14 000
Корректировка	%		0%	10%	0%
Скорректированная цена	руб./сотка		699,7	903,4	784,3
<i>Для выводов:</i>					
Общая валовая коррекция	руб./сотка		65,0	3,4	72,9
в % от первонач. величины		17%	9%	0%	8%
		0,9	0,92	1,00	0,92
Весовой коэффициент		100,0%	32,5%	35,1%	32,5%
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка	799	227	317	255
Стоимость объекта оценки, руб.			17 530 000		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: **17 530 000** рубля.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

- Верхний уровень – рыночная стоимость;
- Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

*Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки:
земельного участка общей площадью 219,5 га., расположенного в Лабинском р-не,
Краснодарского края, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:*

17 530 000 рубля

(Семнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч) руб.

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



Победоносцев А.Г.

02 октября 2015 г.

16. Список используемой литературы.

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

17. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности 23-АЖ 571584 от 03.09.2010 г

18. Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Групп»
 отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Подключайтесь к AdRiver SSP прямо сейчас

Участок

Продам земельный участок 170.0 гектар в г. Армавире, Краснодарском крае

Лот №113275 (Армавир 07.03.2015)

Площадь	Цена	Цена за гектар
170.00 Га	13 000 000 руб	76.5 руб
	139 700 руб	12.3
	179 312 руб	10.5

Участок

Категория земель: земель сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведения сельского хозяйства

Вид права: собственности

Реклама

ТЫ БЫ ВЫБРАЛ ДРУГОЙ ОТВЕТ?

МЫ ЦЕНИМ ТВОЕ МНЕНИЕ

РЕГИСТРИРУЙСЯ И ПОЛУЧАЙ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ!

[Регистрация](#)


Контакты

9182301640
Наталья

9186337721
Виктория

9180443175
Оксана

Читайте также



Дышание
ДУША НА ТЕМПЕРАТУРЕ


zem.ru

Базы объявлений: **Е.Басов** Заглянуть

Информация Участки

Лот №120693 продано

Земли сельскохозяйственного назначения - Краснодарский край - Армавирский район - Полтавский



90 млн. руб.

Объект: Земельный участок (земли, участки)

Площадь: 130000 кв.м

Продам 1800 га до 1500 га одним массивом в Краснодарском районе рядом по ст. Полтавской в собственности, (земли (сады/дворы) - земли сельскохозяйственного назначения, земля под застройку под садами. Цена за 1 и 80 тыс. руб. Туда включены: Бста база 2, 9 га в собственности газ, вода - подстанция 400ВД с понижающей и садами.

Расположение

Страна: Россия

Область/край: Краснодарский край

Район: Краснодарский район

Населенный пункт: Полтавский

Участок

Классификация земель: Земли с/х назначения

Подразделение: Земельно-сельскохозяйственный участок

Дополнительная контактная информация по лоту

лог contact: Наталья

Телефон: +7 (918) 071-53-33

Email: oloksat@mail.ru

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ НЕ УВЕДОМЛЕН КОММЕНТАРИИ ИНФОРМАЦИЯ УКАЗАНА В ОТНОШЕНИИ ЛОТА

Ищите объявления

Продажа офиса в центре Москвы
Офисы в престижных районах от Золотого кольца. От 110 200 руб. От 10 кв. м. Сдается в Тульском и Балашихинском районах. Москва

Отдых в Европе от 9 450 рублей
Годовые туры в Грецию - Пелопонез, в лучших отелях. 3*, 5* бронируйте сегодня! [Подробнее](#)

Специальные предложения

30 млн. Продаем
Исторический объект

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

The screenshot displays the AgrosServer.ru website interface. At the top, there is a search bar and navigation menu. The main content area features a listing for a 140-hectare plot in Krasnodar Krai, with a price of 12,000,000 rubles. The listing includes a placeholder image, contact information for the seller (ИП Бардавичев), and a description of the plot. To the right, there are several smaller advertisements, including one for land for construction and another for tires. The bottom of the page shows a section for 'АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ' (Current Offers).

АГРОСЕРВЕР.ru
российский агроинформационный сервер

Главная > Товары и услуги > Земельные участки для инвестирования > 140 Га Краснодарский край

140 Га Краснодарский край

цена: 12 000 000 руб / шт.

ИП Бардавичев

Краснодар, Краснодарский край, Россия

+7 (916) 446-84-84

Оформить заявку

Телефон продавца

Продан 140 Га в собственности, участок, Краснодарский край, Северский р-н. Земельный участок, участок земли, район, Воронежская обл.

8-9-8213-66-30

Дата: сегодня в 11:42:17

Поиск похожих предложений

- Иванов Иван Иванович, продажа участка в Москве (221)
- Иванов Иван Иванович, продажа участка в Москве (101-358)
- Средняя стоимость участка 140 га, Краснодарский край (73-21)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Земля для строительства в деревне
080810.ru

Получите шины R13 в Vianor!
vianor.ru
Заказ: шины R13, резина, большой выбор. Бесплатно (звонки) Доставка. Москва

4200 Га плодородной почвы в собственности в Бельгии
цена 50 000 руб / Га

Продан 40 Га 800
Автомат район Краснодарский край 1 150 000 руб / комплект

Приложение 2

Документы оценщика.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 115008, Москва, Ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр.62; тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-8202 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 54812987, ОГРН 1027739013202. Лицензия ОСФР С № 3487 77

ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 901844

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

г.Москва

«30» июня 2015г.

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

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

СТРАХОВЩИК:

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

Зам. начальника отдела

/М.Г. Таболкина

СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

Генеральный директор

/Стоянова В.Г.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4504 № 092246, выдан 24.09.2002г.
ОВД №2 УВД Зеленоградского округа г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» июня 2008г., регистрационный № 004585
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «06» декабря 2014 года.

Президент


С.А. Табакова



ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



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

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков № 1 00 1401 00 47001 901840 на основании Заявления на страхование (Приложение №2) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «20» ноября 2014г. (Приложение №1) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Договору)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
ФРАНШИЗА:	отсутствует
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатит потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утерянных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов 00 минут «21» мая 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса), и действует по 24 часа 00 минут «20» мая 2016г.

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 07-07400/14

№
11237/314-Ю 25.11.2014
на № _____ от _____

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации "Российское общество
оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,
г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал 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 декабрь 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

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

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

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

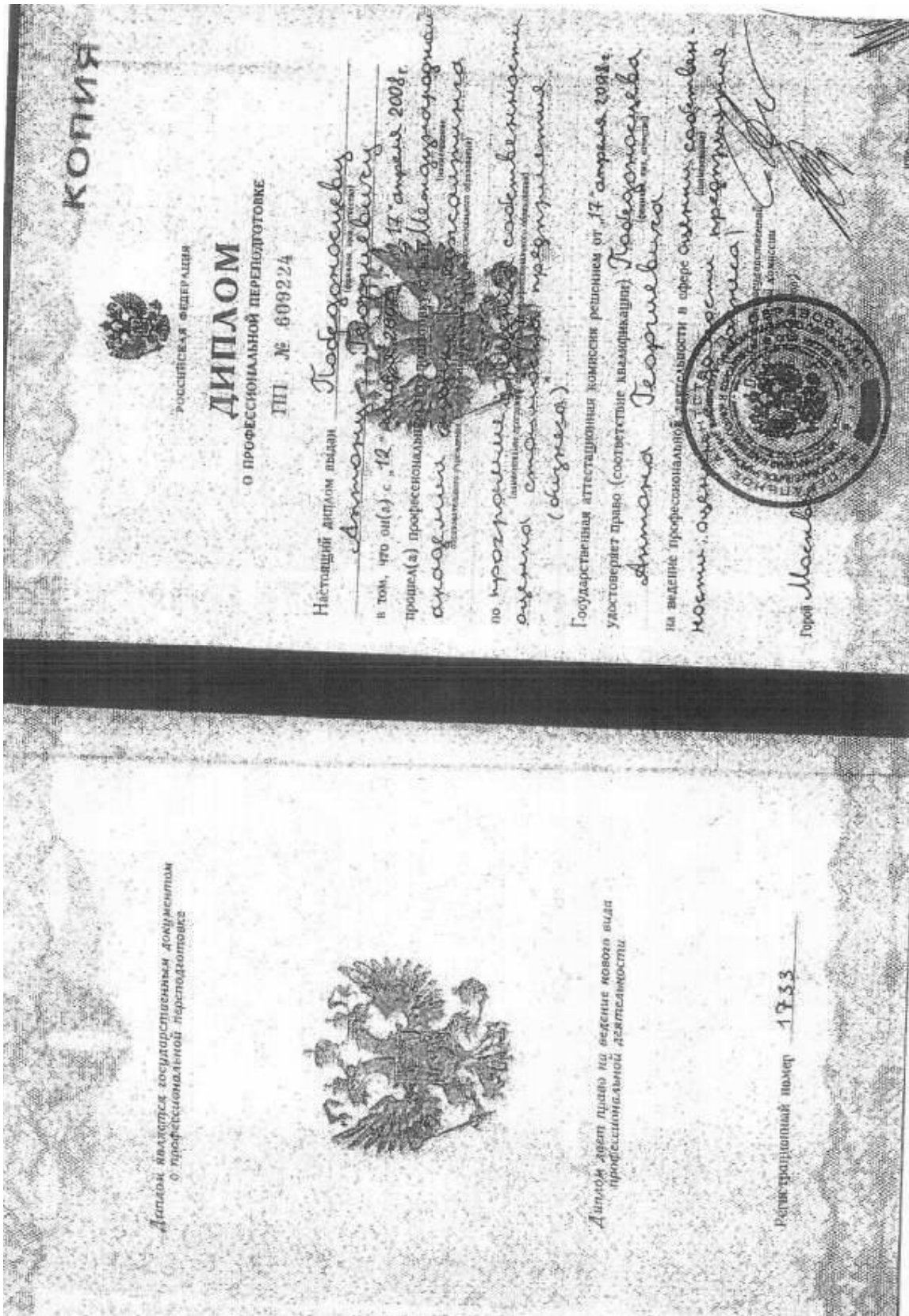


Ильдаронова Т. В.

(подпись, ФИО)

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 116/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



Приложение 3

Документы Заказчика.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 03.06.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Финам-Капитальные вложения", собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 974700 кв.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Павловский район, Новолеушковский сельский округ, секция 21 часть контура 68 в границах ОАО "Родина"

Кадастровый (или условный) номер:

23:24:10 01 000:0334

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление, аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.01.2008 г. сделана запись регистрации № 23-23-30/042/2007-387

Государственный регистратор:



О.О. ТУМАНОВА

23-АИ

762823