

# Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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 № 119/10/15-3/П

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ.

### ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗИИФ реп.ым «Финан-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.  
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentrалgroup.ru

## Сопроводительное письмо.

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

Относительно: оценки рыночной стоимости земельных участков, расположенных в Краснодарском крае

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 564 от 23 сентября 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **1 970 800 кв.м.**, расположенных в Ленинградском р-не, Краснодарского края.

Понятие «рыночная стоимость»<sup>1</sup>, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

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

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

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

---

<sup>1</sup> 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 № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

На основании проведенного исследования и анализа мы пришли к выводу, что:

### ***Рыночная стоимость Объектов оценки:***

***земельных участков общей площадью 1 970 800 кв.м., расположенных в Ленинградском р-не, Краснодарского края, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:***

**21 087 560 рублей**

**(Двадцать один миллион восемьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят)**

***В том числе:***

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	23:19 01 04 000:536	388 979	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос",участок1,секция 12,контур 24,секция 13,контур 48,52	4 162 075,30
2	23:19 01 04 000:535	699 300	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос",участок1,секция 12,контур 24,секция 13,контур 48,52	7 482 510,00

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

3	23:19 01 04 000:537	882 521	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	9 442 974,70
---	------------------------	---------	--	--------------

*Генеральный директор*

*ООО «Сэнтрал Груп»*



*Стоянова В.Г.*

02 октября 2015 г.

## Содержание

<b>1.</b>	<b><i>Основные факты и выводы.</i></b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b><i>Задание на оценку.</i></b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b><i>Заявление оценщика.</i></b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b><i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i></b> .....	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b><i>Сведения о заказчике и оценщике.</i></b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b><i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i></b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b><i>Основные определения и понятия.</i></b> .....	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b><i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i></b> ...	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b><i>Описание объекта оценки.</i></b> .....	<b>17</b>
<b>11.1.</b>	<b><i>Правообладатель объекта оценки.</i></b> .....	<b>17</b>
<b>11.2.</b>	<b><i>Описание местоположения объекта оценки</i></b> .....	<b>18</b>
<b>11.3.</b>	<b><i>Описание района расположения Объекта оценки.</i></b> .....	<b>20</b>
	<b><i>Описание Ленинградского района.</i></b> .....	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b><i>Анализ рынка.</i></b> .....	<b>32</b>
<b>12.1.</b>	<b><i>Макроэкономический анализ.</i></b> .....	<b>32</b>
<b>12.1.1.</b>	<b><i>Обзор текущей ситуации в экономике РФ</i></b> .....	<b>32</b>
<b>12.2.</b>	<b><i>Анализ основных экономических факторов.</i></b> .....	<b>33</b>
<b>12.3.</b>	<b><i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i></b> <b>36</b>	
	<b><i>Растениеводство.</i></b> .....	<b>36</b>
<b>12.4.</b>	<b><i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i></b> .....	<b>38</b>
<b>13.</b>	<b><i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i></b> .....	<b>40</b>
<b>14.</b>	<b><i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i></b> .....	<b>41</b>
<b>14.1.</b>	<b><i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i></b> .....	<b>41</b>
<b>14.1.1.</b>	<b><i>Методология сравнительного подхода.</i></b> .....	<b>41</b>
<b>14.1.2.</b>	<b><i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i></b> .....	<b>41</b>
<b>14.2.</b>	<b><i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i></b> .....	<b>47</b>
<b>15.</b>	<b><i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i></b> .....	<b>48</b>
<b>16.</b>	<b><i>Список используемой литературы.</i></b> .....	<b>49</b>
<b>17.</b>	<b><i>Перечень документов Заказчика.</i></b> .....	<b>50</b>
<b>18.</b>	<b><i>Перечень документов Оценщика.</i></b> .....	<b>50</b>

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

## 1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Краснодарский край, Ленинградский р-н.
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 № 564 от 23 сентября 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	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 <sup>2</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 119/10/15-3/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	21 087 560
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b>		<b>21 087 560 руб.</b> (Двадцать один миллион восемьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят)

<sup>2</sup> 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 № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 564 от 23 сентября 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Краснодарский край, Ленинградский р-н.
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	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Ленинградском районе Краснодарского края, общей площадью 1 970 800 кв.м.
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости <sup>2</sup>	Рыночная стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	02 октября 2015 года <sup>3</sup>
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Применяемые стандарты оценки <sup>3</sup>	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»</p>
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 № 119/10/15-З/П
Оцениваемые права	Право собственности <sup>1</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>4</sup>

<sup>1</sup> - содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

<sup>2</sup> - 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».

<sup>3</sup> - 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.

<sup>4</sup> - 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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 3. Заявление оценщика.

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

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

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 5. Сведения о заказчике и оценщике.

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Местонахождение	125047, г. Москва, ул.1-я Тверская-Ямская, дом 27, стр.5
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ОАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 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 Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 7. Основные определения и понятия.

*Таблица 8. Термины и определения*

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <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 учетом 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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права. Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .
Анализ местоположения	Официальный сайт Администрации Краснодарского края <a href="http://admkrain.krasnodar.ru/">http://admkrain.krasnodar.ru/</a> ; Официальный сайт администрации МО Ленинградский район <a href="http://www.adminlenkub.ru/">http://www.adminlenkub.ru/</a>
Анализ рынка объекта оценки	<a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a> Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcx.ru/">http://mcx.ru/</a>
Информация об аналогах объекта оценки	<a href="http://www.roszem.ru">www.roszem.ru</a> <a href="http://base.zem.ru">http://base.zem.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права: 23-АИ 695387 от 01.06.2011 23-АИ 695385 от 01.06.2011 23-АИ 695386 от 01.06.2011
--------------------------------	--

## **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 №№ 1-4, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 11. Описание объекта оценки.

#### 11.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Свидетельство о государственной регистрации права
1	23:19:0104000:536	388 979	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос",участок1,секция 12,контур 24,секция 13,контур 48,52	23-АИ 695385 от 01.06.2011
2	23:19:0104000:535	699 300	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос",участок1,секция 12,контур 24,секция 13,контур 48,52	23-АИ 695386 от 01.06.2011
3	23:19:0104000:537	882 521	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос",участок1,секция 12,контур 24,секция 13,контур 48,52	23-АИ 695387 от 01.06.2011

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

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





## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 11.3. Описание района расположения Объекта оценки

#### **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.

Наибольшая протяженность края с севера на юг - 327 км и с запада на восток - 360 км. Краснодарский край занимает площадь 76 тысяч квадратных километров и является южным регионом России. В крае проживает свыше пяти миллионов человек, в том числе около 53 % - в городах и 47 % - в сельской местности. Средняя плотность населения - 66,6 человека на 1 квадратный километр.

Территория края сложилась из части территорий, занимаемых до революции Кубанской областью и Черноморской губернией. Две административные единицы были объединены в Кубанско-Черноморскую область, которая в 1920 году занимала территорию 105,5 тыс. квадратных километров. В 1924 году образован Северо-Кавказский край с центром в Ростове-на-Дону, в 1934 году он разделился на Азово-Черноморский (центр - Ростов-на-Дону) и Северо-Кавказский (центр - Ставрополь) края.

13 сентября 1937 года Азово-Черноморский край был разделен на Ростовскую область и Краснодарский край, включая Адыгейскую автономную область. В 1991 году Адыгейская автономная область вышла из состава края и была преобразована в Республику Адыгея.

#### **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.

Расположенный на границе умеренных и субтропических широт, на стыке равнин и гор, край отличается разнообразием и непостоянством погодных условий. Климат на большей части территории умеренно- континентальный, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) - субтропический. Средняя температура января на равнине - минус 3-5 градусов, июля - плюс 22-24 градуса.

Годовое количество выпадающих осадков колеблется от 350 мм на Таманском полуострове 500 мм на правобережье Кубани до 2500 мм и выше на юго-западных склонах Кавказского хребта.

Неравномерное распределение осадков, резкие температурные колебания, губительное действие суховеев и засухи вызывают необходимость строгого соблюдения научно обоснованной системы земледелия при возделывании сельскохозяйственных культур, увеличения посадок лесополос и других гидроаккумулирующих и противоэрозионных мер.

В крае более 500 рек, его основная водная артерия - Кубань - одна из главных рек Северного Кавказа. Для регулирования стока и расширения рисовых систем были сооружены Крюковское, Варнавинское, Краснодарское водохранилища; последнее - самое крупное на юге России.

#### **Почвы**

Почти вся Прикубанская низменность располагается в зоне степей. Основную часть ее почвенного покрова составляют предкавказские карбонатные и выщелоченные черноземы.

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

### отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

#### **Полезные ископаемые**

В недрах Кубани открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, мергеля, йодо-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных и апатитовых руд, каменной соли.

Краснодарский край - старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата с 1864 года.

На территории края расположен крупнейший в Европе Азово-Кубанский бассейн пресных подземных вод, имеющий значительные запасы термальных и минеральных вод. Среди богатств Кубани лес занимает важное место, т.к. имеет большое природоохранное значение и является основным источником древесины ценных пород России. Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше 1800 тыс. га. Имеющие промышленное значение дубовые и буковые массивы занимают, соответственно, 49 и 19 % площади всех лесов.

#### **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. Трубопроводный транспорт представлен международным нефтепроводом "Тенгиз - Новороссийск" и газопроводом "Россия - Турция" ("Голубой поток"). Воздушный транспорт

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

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.

По привлечению инвестиций ведущими отраслями являются транспорт и связь, агропромышленный, санаторно-курортный и туристский комплексы, определяющие приоритеты региональной экономики.

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.

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

### **Образование**

Отдельное место в сфере просвещения, науки и культуры региона занимают высшие учебные заведения края - крупные научно-образовательные учреждения, осуществляющие подготовку специалистов практически по всем отраслям знаний. В крае работает 11 государственных учреждений высшего образования. Это - классический, аграрный, технологический, медицинский университеты, университет культуры и искусств, университет физической культуры, спорта и туризма, Армавирский педагогический университет, Морская академия им. Ф.Ф. Ушакова, Сочинский университет туризма и курортного дела и другие. Кроме того, на Кубани открыли свои филиалы ведущие вузы страны, такие как Российский торгово-экономический университет (в г. Краснодаре), Российский университет дружбы народов (в г. Сочи), Российский государственный социальный университет и другие.

### **Из истории Кубани**

Кубань начинается с поля - раздольного и неоглядного. От донских степей до хребтов Кавказа, словно чаша, слегка наклоненная навстречу влажным ветрам Черноморья, раскинулись просторы хлебного края.

Испокон веков влекли и манили к себе широкие нивы по берегам быстрой и своенравной реки, давшей имя этому краю. Кубанская земля слышала рокот копыт сарматской и половецкой конницы, звон золотых монет в кожаных поясах греческих колонистов и генуэзских купцов, могучую поступь русских дружин Тмутаракани, дикие пиры татарских орд и османских турок. Терзаемые то одними, то другими колонизаторами, долгие годы вели кровопролитную и неравную борьбу аборигены Кубани - адыгейские племена. Иноземные завоеватели, особенно татары и турки, грабили землю, разоряли адыгейские аулы, захватывали и продавали в рабство непокорных горцев, во все гаремы Востока увозили черкесских женщин. Измученные грабежами и насилием, адыги, или, как тогда их называли, черкесы, искали защиты и помощи у своего могущественного северного брата - русского народа.

В 1552 году в Москву к царю Ивану IV прибыли черкесские послы с просьбой о присоединении Адыгеи к России. Приняв адыгов в свое подданство, Россия помогла изгнать турок из Приазовья.

Черкесский князь Темрюк выдал свою дочь замуж за Ивана Грозного, основал на месте татаро-турецкой крепости Тумнев свой "стольный" город Темрюк. Но не успела осесть пыль за русскими полками, ушедшими с Кубани, как вновь налетели татары и турки и, отодвинув владения черкесов далеко на восток, разрушили Темрюк, на его месте воздвигли свою крепость Адис, из которой их орды совершали опустошительные набеги на владения государства Российского. В 1720 году русские войска вступили на Кубань, чтобы примерно покарать "басурман" и отбить у них охоту разбойничать в российских землях. Но отдельные, даже успешные операции не могли решить спора. Завязалась длительная война с Турцией.

Планомерное заселение Кубани российскими подданными началось после двух русско-турецких войн XVIII века. В 1778 году командующий Кавказским корпусом А.В.Суворов, прибыв на Кубань, начал укреплять южные границы государства.

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Прославившемуся в борьбе с турками Черноморскому войску (бывшим запорожцам) Екатерина II даровала 30 июня 1792 года земли Таманского полуострова с окрестностями с целью охраны новых южных границ России. Первая партия строевых казаков во главе с С. Белым прибыла сюда морем и 25 августа 1792 года высадилась в Тамани. Десятилетия спустя - уже после отмены крепостного права - двинулись на Кубань тысячи крестьян из центральных губерний России...

Источник информации: Официальный сайт Администрации Краснодарского края <http://admkrain.krasnodar.ru/>

### **Описание Ленинградского района.**

Ленинградский район расположен в северной зоне Краснодарского края. Общая земельная площадь района 141,6 тыс. га, из них сельскохозяйственные угодья 121 тыс.га.

Численность постоянного населения Ленинградского района составляет 65 тыс. человек, из них 47% трудоспособного населения, 27 % детей, 23% пенсионеров. В отраслях экономики занято 26 тыс. человек.

Районный центр – станица Ленинградская – одна из крупнейших в крае с численностью населения свыше 37 тысяч человек.

В районе 33 сельских населённых пункта, объединенных в 12 административных единиц.

Район расположен на Приазово-Кубанской равнине в Северной зоне Краснодарского края, граничит с Кущёвским, Староминским, Каневским, Павловским и Крыловским районами.

Ленинградский район позиционируется в крае как один из крупнейших агропромышленных районов с высокоразвитой культурой земледелия, многоотраслевым животноводством и развитой перерабатывающей промышленностью.

Из объектов социальной инфраструктуры в районе функционируют: в сфере образования - 23 образовательных учреждения, педагогический колледж, профессиональный агролицей, Ленинградский филиал Кубанского государственного университета, а также филиал Армавирского педагогического института.

В сфере здравоохранения действует территориальное медицинское объединение, включающее в себя районную и 2 участковые больницы, 5 врачебных амбулаторно-поликлинических учреждений, 5 здравпунктов, 22 фельдшерско-акушерских пункта. Действует центр медико-социальной реабилитации.

В районе 23 клубных учреждения.

Основой базовой отрасли экономики Ленинградского района является агропромышленный комплекс.

Производством сельскохозяйственной продукции в муниципальном образовании заняты 23 сельскохозяйственных предприятия, 251 крестьянско- фермерское хозяйство, 23,2 тысячи личных подсобных хозяйств.

В 2011 году объем производства сельскохозяйственной продукции по полному кругу предприятий отрасли составил 6,3 млрд. рублей, из них в малых формах хозяйствования произведено ее 44%.

За 2011 года от личных подсобных хозяйств на перерабатывающие предприятия края поставлено 5,7 тысяч тонн молока, 1,3 тысяч тонн мяса.

В районе построено 80 теплиц площадью 20,1 тысяч квадратных метров для выращивания овощей защищенного грунта.

Малому агробизнесу есть, что показать. Это было наглядно продемонстрировано на проходившей с 13 по 16 октября 2011 года в городе Краснодаре агропромышленной выставке «Кубанская ярмарка- 2011» .



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

На выставке Ленинградский район был представлен 12 участниками, продукция которых отличалась разнообразием, высоким качеством и пользовалась большим спросом у покупателей.

По итогам конкурса среди муниципальных образований в разделе «Переработка сельскохозяйственной продукции» нашему району вручен диплом II степени, а КФХ «Теплый Стан» - диплом III степени в этой же номинации.

На территории муниципального образования успешно работают такие субъекты малого и среднего бизнеса различных отраслей промышленности, как ООО «Век», ООО «Маранде, ООО «Чистая станица» ООО «Ариадна-Юг», ООО «Агро-инвест плюс», «ООО «Умань-хлеб».

Точкой для дальнейшего роста экономики и социальной сферы муниципального образования является устойчивое развитие аграрно-промышленного комплекса. Энергетический комплекс и инфраструктурная сеть муниципального образования располагают потенциалом, позволяющим в полном объеме удовлетворить потребность в энергоресурсах при реализации инвестиционных проектов в сфере АПК, промышленности и транспорта.

Районный центр, а также крупные населенные пункты, являющиеся центрами сельских поселений, имеют широко разветвленную сеть объектов социальной и инженерной инфраструктуры. При реализации инвестиционных проектов это позволяет сочетать высокую степень освоения территории с минимизацией издержек.

Неотъемлемой частью жизни района являются физкультура и спорт. Более 20% от общего числа жителей занимаются спортом. Ведётся работа по укреплению материально-технической базы спортивных сооружений. Принято решение о строительстве в районе футбольного поля с искусственным покрытием и спортивного комплекса в станице Ленинградской.

Большое внимание районной властью уделяется решению вопросов благоустройства. За короткий срок появились фонтаны, скверы, места отдыха ленинградцев. На основе участия в краевых целевых программах ремонтируются дороги, продолжается газификация, решается проблема уличного освещения.

Решением районного Совета депутатов от 11 августа 2004 года №53 утверждены герб и флаг. У нас богатая история, которую ежедневно пишут ленинградцы. Самые достойные из них занесены на районную Доску Почета.

В 2002 году в Краснодарском крае учреждена медаль «Герой труда Кубани». В числе первых этой высокой награды удостоены наши земляки: А.Г.Шистко и А.С.Мельник.

В 2004 году в районе учреждено звание «Почетный гражданин Ленинградского района». Его обладателями уже стали 22 жителя – все уважаемые, известные люди, внесшие весомый вклад в социально-экономическое развитие района.

Во многом достигнутые результаты стали возможными не только благодаря развитию экономики. Сложилась определенная система взаимодействия органов местного самоуправления с общественностью. Районный актив – это, прежде всего, общественная организация ветеранов войны и труда, вооруженных сил и правоохранительных органов, объединяющая 10 тысяч человек. В годовщину празднования 65 –летия Победы более чем 1500 участникам войны и труженикам тыла были вручены юбилейные медали. На протяжении многих лет действует Общественный совет при главе района. В Ленинградском сельском поселении создан Совет по межнациональным отношениям.

Перспективы развития района администрация МО связывает с дальнейшим техническим перевооружением действующих предприятий агропромышленного комплекса и перерабатывающей промышленности, созданием новых производств, в различных сферах экономики. И как следствие повышение уровня жизни населения.

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

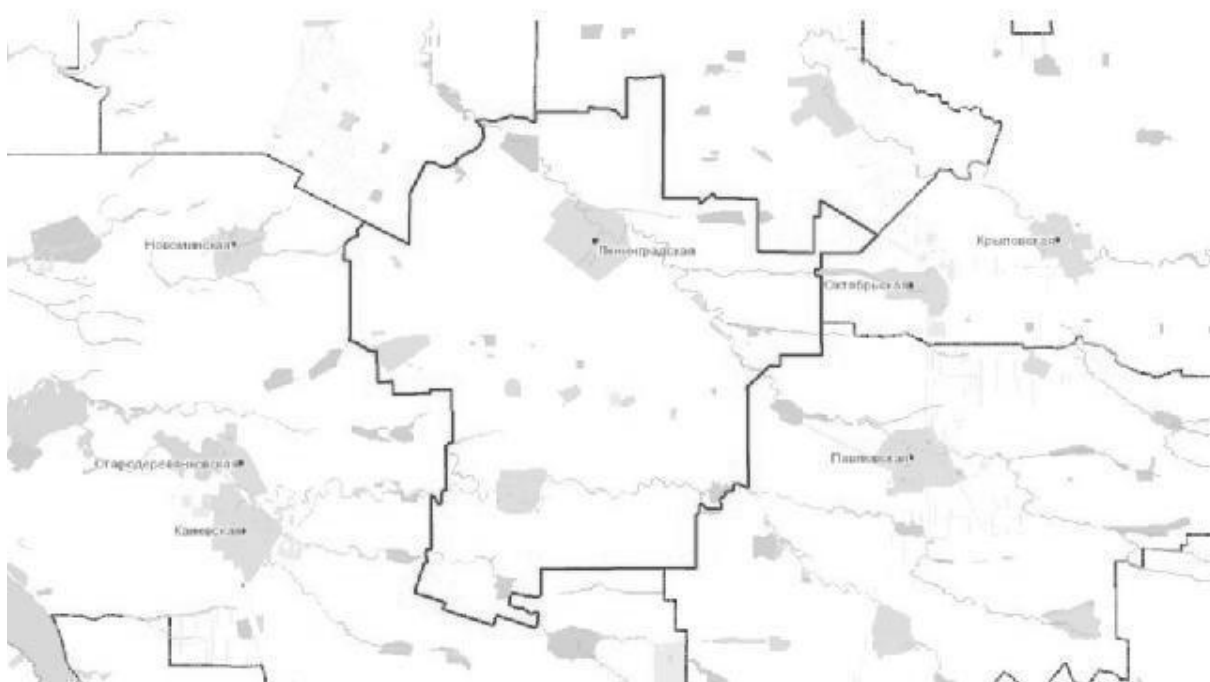
Ленинградский район – славный уголок Кубани. И славен он, в первую очередь, делами его жителей. Нынешнее поколение продолжает трудовые традиции своих предков, строя будущее района.

Источник информации: Официальный сайт администрации МО Ленинградский район  
<http://www.adminlenkub.ru/>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Южный	Краснодарский край	Ленинградский район	1 416,9	66 679

Адрес администрации	353740, Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская, ул. Чернышевского, 179
Телефон	861-45-7-13-63
E-mail	<a href="mailto:adminlenkub@mail.ru">adminlenkub@mail.ru</a>

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Название АХС	Северо-Кубанская ГСАС
Руководитель АХС	Гречкин Геннадий Викторович
Адрес	353740, Краснодарский край, ст. Ленинградская, ул. Ленина, 249
Телефон	8(86145)7-30-06
E-mail	<a href="mailto:Sas_len23@bk.ru">Sas_len23@bk.ru</a>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
зао Вторая Пятилетка	2009	9 514,1
зао им. Горького	2009	3 248,3
зао им. Ильича	2009	8 486,7
зао Искра	2009	5 531,3
зао Колос	2009	9 447
зао Красноармеец	2009	5 377,6
зао Куликовское	2009	4 177,2
зао Новопластуновское	2011	810,5
зао пз Урожай	2010	426,1
зао Рассвет	2009	578,8
зоа Колос	2009	123,2
клх им. Ленина	2009	11 749,3
оао Заветы Ильича	2009	4 674,2
оао Крыловское	2009	10 529,2
оао Кубань	2009	7 972
ооо Атаманское	2011	211,3
опытная станция	2009	802,2
пк Умань	2009	4 557
сха Красное Знамя	2009	936,9
тоо Соревнование	2009	6 795,6
фгусп Ленинградское	2009	5 386,1

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 99 886,7
- количество полей: 2 179

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2010 г.:

- площадь, га: 426,1
- количество полей: 7

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 1 021,8
- количество полей: 16

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 101 334,6
- количество полей: 2 202

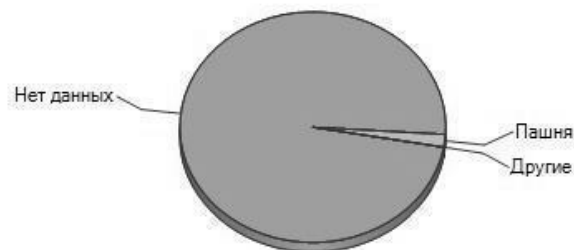
Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 3 367,5

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

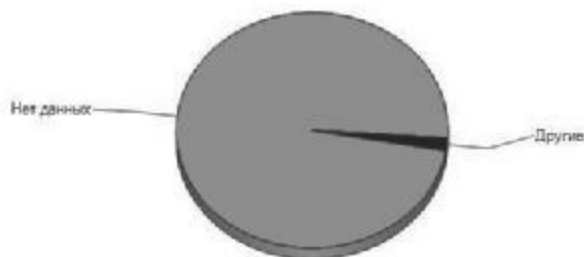
Доля обследованной площади



Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	2 172	99 538,6	98,23
■	Пашня	29	1 787,3	1,76
■	Другие	1	8,6	0,01

### Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	2 172	99 559,4	98,25
■	Другие	30	1 775,1	1,75

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

Сведения о выявленных негативных процессах и явлениях на сельскохозяйственных

угодьях по результатам обследования

Негативные процессы не выявлены

### Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



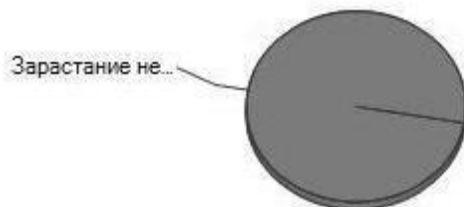
Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
	Заболачивание или подтопление не выявлено	2 202	101 334,5	100

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заращение	Площадь земель, на которых выявлено заращение, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение, %
	Заращение не выявлено	2 202	101 334,5	100

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 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

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в



## ООО «Сэнтрал Групп»

### отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объёмов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре – снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

*Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году». 06.02.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>)*

## 12.2. Анализ основных экономических факторов

### *Темпы экономического роста*

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

*Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)*

Показатели	2013 год		2014 год			
	декабрь	январь - декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) <sup>1)</sup>	январь - декабрь

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

ВВП <sup>1)</sup>	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,5	106,5	101,3	102,6		111,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 <sup>5)</sup>	97,6 <sup>5)</sup>	0,6	97,5 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3 <sup>5)</sup>	-1,3	101,3 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 <sup>5)</sup>		32600 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 <sup>6)</sup>	5,2	5,2 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 <sup>1)</sup>		493,6 <sup>1)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 <sup>1)</sup>		308,0 <sup>1)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Ноябрь и декабрь - в% к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в% к декабрю предыдущего года.

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

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

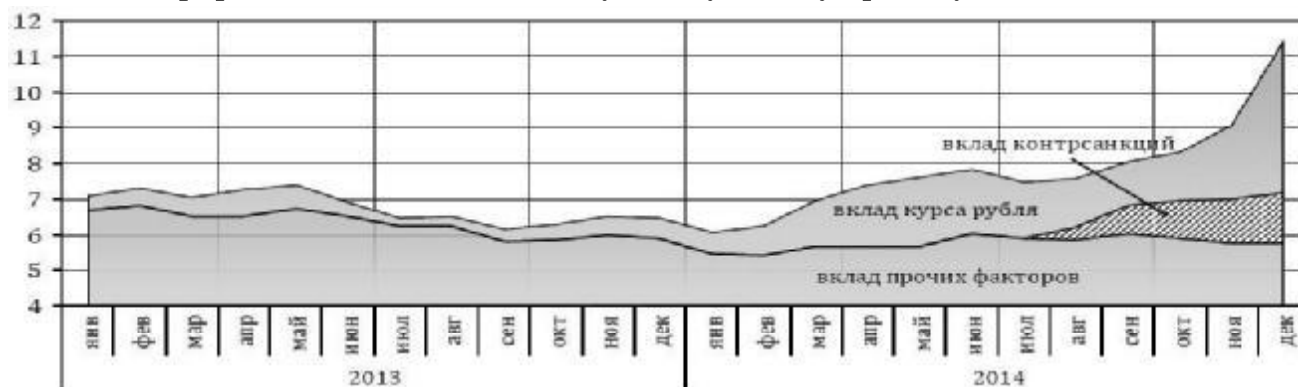
<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные

### Уровень инфляции

В 2014 году потребительская инфляция за годовой период составила 11,4%, на 4,9 п.п. превысив прошлогоднее значение. Инфляция, выйдя на двухзначное значение, стала самой высокой после 2008 года.

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



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Повышательный тренд наблюдался на протяжении всего года. Так, с 6,1% в начале года к июлю инфляция ускорилась до 7,5% за годовой период, что в основном было связано с продовольственными товарами, рост цен на которые ускорился с 6,5% в начале года до 9,8% к середине года. Основными факторами роста цен на продукты стали рост мировых цен на молочную продукцию и сахар-сырец, торговые ограничения на импорт свинины, а также первая волна ослабления курса рубля с конца 2013 года.

После введения контрсанкций в начале августа, ограничивших импорт ряда продуктов, со второй половины августа инфляция заметно ускорилась и в октябре достигла 8,3%.

В последние два месяца года инфляция быстро набирала темп из-за произошедшего резкого ослабления рубля при возросшей волатильности данного процесса. Ежемесячные темпы инфляции повысились в 2-3 раза и в декабре достигли 2,6%, превысив пиковое значение (2,3%) в период кризиса 2008 – 2009 годов. В результате вклад девальвации рубля в инфляцию 2014 года втрое превысил вклад продовольственного эмбарго в результате принятых контрсанкций.

*Источник: Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году». 06.02.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>)*

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 12.3. 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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков  
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](http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520..htm)

### 12.4. 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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

стоимости. Расценки на временное пользование землей аграрии называют вполне щадящими — аренда земли, находящейся в госсобственности, обходится в 0,3% от ее кадастровой стоимости. Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

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

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

— Подмоскovie 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 № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### **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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 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.

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта для рассматриваемого земельного участка. При этом учитывалось схожесть

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков месторасположения, площадь участка, расстояние от областного центра, наличие обременений/улучшений и пр.

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Описание	Площадь, сотка	Цена руб./сотка.	Источник информации	Категория и назначение земель
1	Краснодарский край, Кущевский р-н.	27000	1 296	<a href="http://www.roszem.ru/land/123155.html">http://www.roszem.ru/land/123155.html</a>	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
2	Краснодарский край, Белореченский р-н.	2230	1 570	<a href="http://www.roszem.ru/land/378340/">http://www.roszem.ru/land/378340/</a>	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
3	Краснодарский край, Славянский р-н.	635	1 575	<a href="http://base.zem.ru/lot/51062/">http://base.zem.ru/lot/51062/</a>	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:

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

**Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:**

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

**Торг.** Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -23% для земель с/х назначения в Краснодарском крае.

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

**Площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Поправка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 га, как правило, снижается.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Таблица 13. 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 под промышленными объектами 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:

$$K_s = \frac{C_{ои}}{C_{оа}}, \text{ где:}$$

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

*Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка*

	Площадь земельного участка, соток	Коэффициент корректировки	Величина корректировки объектов аналогов, %
Объект исследования	6 569	0,83	
Аналог №1	27 000	0,75	111%
Аналог №2	2 230	0,93	89%
Аналог №3	635	1	83%

**Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения**

**продаж.**

*Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка*

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
<b>Цена продажи за сотку.</b>	руб.		<b>1 296</b>	<b>1 570</b>	<b>1 575</b>
Общая площадь	сотка	<b>6 569,33</b>	<b>27 000</b>	<b>2 230,0</b>	<b>635,0</b>
<b>Единица сравнения</b>					
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка		1 296	1 570	1 575
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		1 296	1 570	1 575
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		1 296	1 570	1 575
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		1 296	1 570	1 575
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		окт.15	окт.15	окт.15	окт.15
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		1 296	1 570	1 575
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		<b>-23</b>	<b>-23</b>	<b>-23</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		998	1 209	1 213
<b>Местоположение</b>		Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край	Краснодарский край
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		998	1209	1213
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		998	1209	1213
<b>Корректировка на площадь.</b>	сотка	6 569,33	27 000	2 230	635
Корректировка	%		<b>11%</b>	<b>-11%</b>	<b>-17%</b>
Скорректированная цена	руб./сотка		1110	1080	1011
<i>Для выводов:</i>					

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Общая валовая коррекция	руб./сотка		186	489	563
в % от первонач. величины		81%	14%	31%	36%
		0,9	0,86	0,69	0,64
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>36,84%</b>	<b>32,13%</b>	<b>31,03%</b>
<b>Стоимость за ед. общей площади</b>	<b>руб./сотка</b>	<b>1 070</b>	409	347	314

Таким образом, рыночная стоимость 1 сотки земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: **1070 рублей.**

**Рыночная стоимость объектов оценки составила:**

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	23:19 01 04 000:536	388 979	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	4 162 075,30
2	23:19 01 04 000:535	699 300	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	7 482 510,00
3	23:19 01 04 000:537	882 521	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	9 442 974,70

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**

**Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:**

**земельных участков общей площадью 1 970 800 кв.м, расположенных в Ленинградском р-не,  
Краснодарского края, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:**

**21 087 560 рублей**

**(Двадцать один миллион восемьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят) руб.**

**В том числе:**

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	Местоположение участка	Рыночная стоимость участков, руб.
1	23:19 01 04 000:536	388 979	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	4 162 075,30
2	23:19 01 04 000:535	699 300	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	7 482 510,00
3	23:19 01 04 000:537	882 521	Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО "Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24, секция 13, контур 48,52	9 442 974,70

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

**ООО «Сэнтрал Групп»**  
отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**17. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
1	Свидетельства о государственной регистрации права: 23-АИ 695387 от 01.06.2011 23-АИ 695385 от 01.06.2011 23-АИ 695386 от 01.06.2011

**18. Перечень документов Оценщика.**

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

## **Приложение 1**

**Аналоги.**



**ООО «Сэнтрал Груп»**  
 отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**Земельные участки с/х назначений Краснодарский край Славянский район Голубая Нива**  
**6.35 га 1 574 руб.**

Земельные участки / Краснодарский край / Славянский район / Голубая нива

**1 574 руб.**

Посетить на карте  
 Избранное  
 Показать ссылки

**Объект**  
 Категория земель: Земельные участки с/х назначения  
 Площадь: 6,35 га  
 Стоимость: 1 574 руб.

**Расскажите нам**

Страна: Россия  
 Область: Краснодарский край  
 Район: Славянский район  
 населенный пункт: Голубая нива

**Участок**  
 Категория земель: Земельные участки с/х назначения  
 Поворотная: Для сельскохозяйственного производства

**Дополнительная контактная информация по лоту**

Лот создан: 26.04.2015  
 Избран: 17.05.2015  
 Вид: М/З/П/С/О/И/Д/У/Л/П

**Выкупка Милана** (Продавец)  
 Телефон: +7 (918) 439-44-59  
 Голубая нива, Краснодарский край

Позвоните, чтобы убедиться, что вы видите все объявления на сайте ZEM.RU

**Специальные предложения**

- 6 соток, Красная Горка, Волгоградская область
- 2,5 сотки, Славянск, Волгоградская область
- 10 соток, Дубовое, Волгоградская область
- 10 соток, Волгоградская область
- 11 соток, Славянск, Волгоградская область

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**

# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 119/10/15-З/П об определении рыночной стоимости земельных участков



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:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Груп», ИНН 7709518701
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	<b>Победоносцев Антон Георгиевич</b> Паспорт: 4515 016397, Адрес регистрации: Москва, г. Зеленоград, д. 828Б, кв. 63
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Полису)
<b>ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛЬ:</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	4 920,00 (Четыре тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
<b>ТАРИФ:</b>	0,164%
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	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;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 Груп»  
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

  
#018881 \*



# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



**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:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Договору)
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	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, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	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 № 119/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



**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)

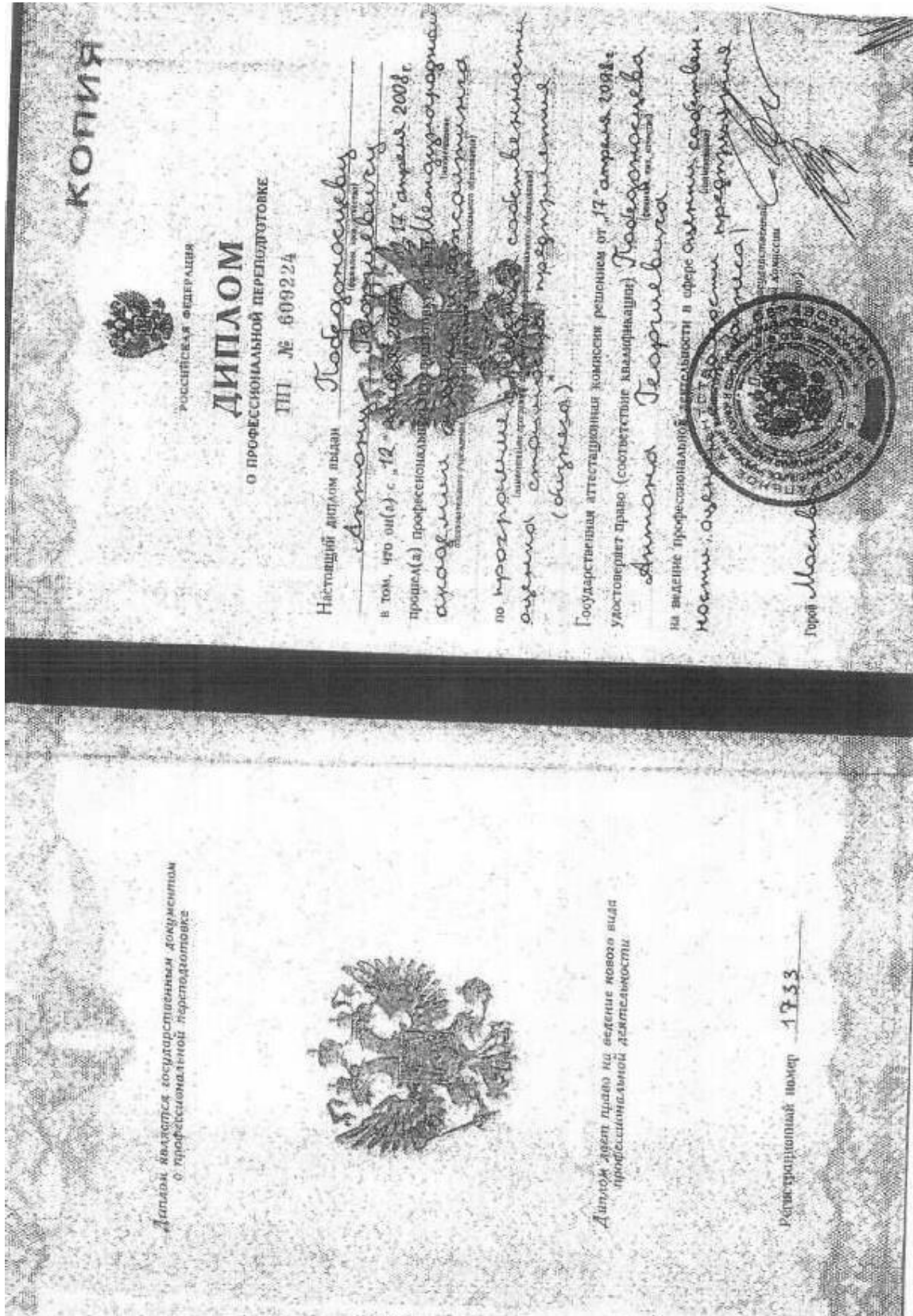
Старший государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Ильдаронова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №080329 серия 23-АИ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 01.06.2011 г.

**Документы-основания:** Договор купли-продажи земельных участков №ФМ-72/09 от 19.06.2009 г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам - Капитальные вложения" под управлением ООО "УК БИН ФИНАМ Групп" собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 862521 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24; секция 13, контур 48,52

**Кадастровый (или условный) номер:** 23:19:0104000:537

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда, Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2009 г. сделана запись регистрации № 23-23-38/031/2009-094

Государственный регистратор:



/ Чуркина М. А. /

23-АИ

695387

иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 26.08.2009:  
права не зарегистрированы

Государственный регистратор:

Подпись М.П.

Чуркина М. А.

Дата: 01.06.2011 г.





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №080327 серия 23-АИ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 01.06.2011 г.

**Документы-основания:** Договор купли-продажи земельных участков №ФМ-72/09 от 19.06.2009 г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам - Капитальные вложения" под управлением ООО "УК БИН ФИНАМ Групп" собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 388979 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24; секция 13, контур 48,52

**Кадастровый (или условный) номер:** 23:19:0104000:536

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда, Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2009 г. сделана запись регистрации № 23-23-38/031/2009-093

Государственный регистратор:



/ Чуркина М. А. /

23-АИ

695385



иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 26.08.2009:  
права не зарегистрированы

Государственный регистратор:

Подпись М.П.

Чуркина М. А.

Дата: 01.06.2011 г.





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №080328 серия 23-АИ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 01.06.2011 г.

**Документы-основания:** Договор купли-продажи земельных участков №ФМ-72/09 от 19.06.2009 г.

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам - Капитальные вложения" под управлением ООО "УК БИН ФИНАМ Групп" собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для сельскохозяйственного производства. Площадь: 699300 кв.м.  
Адрес (местоположение):  
Российская Федерация, Краснодарский край, Ленинградский район, ЗАО Племзавод "Колос", участок 1, секция 12, контур 24; секция 13, контур 48,52

**Кадастровый (или условный) номер:** 23:19:0104000:535

**Существующие ограничения (обременения) права:** Аренда, Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.08.2009 г. сделана запись регистрации № 23-23-38/031/2009-092

Государственный регистратор:



/ Чуркина М. А. /

23-АИ

695386



иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 26.08.2009:  
права не зарегистрированы

Государственный регистратор:

Подпись М.П.

Чуркина М. А.

Дата: 01.06.2011 г.



000000