



ОБИКС
13 лет с Вами!

ОТЧЕТ № 9-БН2-126-18/3-О

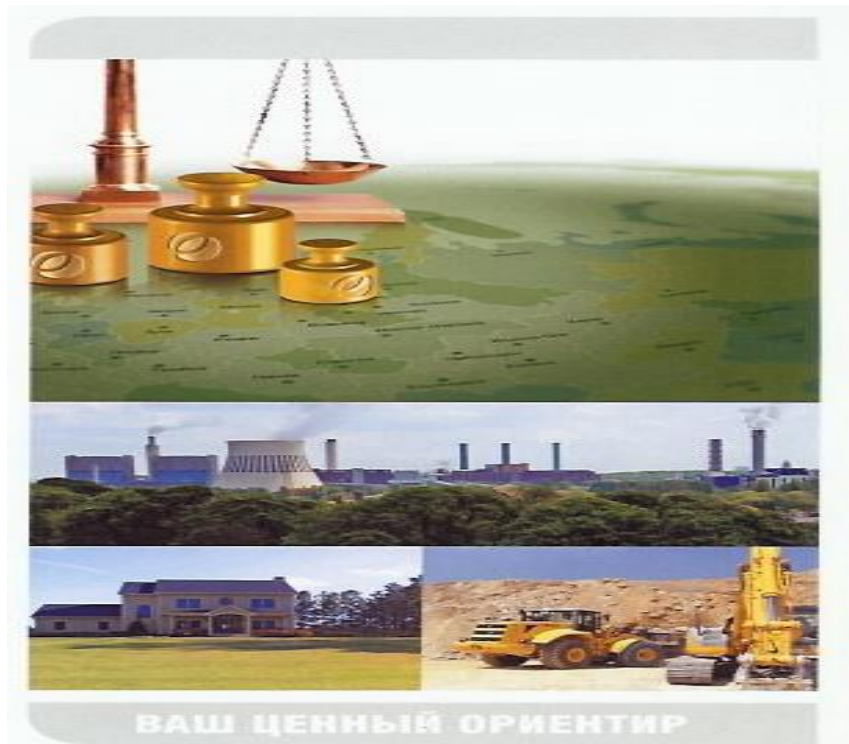
об оценке справедливой стоимости 8 (Восьми) земельных участков, расположенных в Ростовской области, принадлежащих владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения»

дата оценки: 29 ноября 2018 г.

дата составления отчёта: 29 ноября 2018 г.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК
«Навигатор» Д.У.
ЗПИФ рентный
«Финам – Капитальные
вложения»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОБИКС»**



МОСКВА 2018 Г.

В соответствии с Договором № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г. и Приложением (Заданием на оценку) № 1 от 14.11.2018 г. к Договору № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости 8 (Восьми) земельных участков, расположенных в Ростовской области, принадлежащих владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения».

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости 8 (Восьми) земельных участков, расположенных в Ростовской области, принадлежащих владельцам инвестиционных паев на 29 ноября 2018 г. составляет (НДС не облагается)¹:

74 019 000, 00 (Семьдесят четыре миллиона девятнадцать тысяч) рублей, 00 копеек, включая:

№№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х. Грачев	61:05:600002:0434	172 000,00	1 155 000
2	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст. Каргинская	61:05:600003:0394	1 492 000,00	7 210 000
3	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст. Каргинская.;	61:05:600003:0397	460 000,00	2 756 000
4	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин	61:05:600003:0398	1 190 000,00	5 750 000
5	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский	61:05:600008:0186	1 480 000,00	7 152 000
6	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	1 611 000,00	7 785 000
7	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский	61:05:600011:0083	1 911 000,00	9 234 000

¹ согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

№.№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов;	61:05:600013:0184	6 824 400,00	32 977 000
		ИТОГО		74 019 000

Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения».

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1 Основные факты и выводы.....	5
1.2 Задание на оценку.....	8
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	9
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки И1	
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	14
2.2 Описание местоположения объекта оценки	14
2.3 Качественные, количественные характеристики объекта оценки и юридическое описание	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
3.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам января-сентября 2018 г.....	22
3.1.2 Социально-экономическая обстановка в Ростовской области по итогам января-сентября 2018 г. 24	
3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	26
3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 28	
3.3.1 Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения в России	28
3.3.2 Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения в Ростовской области	32
3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	39
5.1 Методы оценки	39
5.2 Рыночный (сравнительный) подход.....	43
5.3 Доходный подход.....	44
5.4 Затратный подход	46
5.5 Выводы.....	47
6. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	48
6.1 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	48
6.1.1 Подбор объектов-аналогов	48
6.1.2 Описание вводимых корректировок	52
6.1.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода.....	55
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	59
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ	62
8.1 Нормативные документы	62
8.2 Методическая литература.....	62
8.3 Информационно-аналитические материалы	63
9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	64
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки....	67
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки	72
Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	75

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание: Договор № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г. и Приложение (Задание на оценку) № 1 от 14.11.2018 г. к Договору № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Количество оцениваемых участков	8
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление, аренда. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления; аренда.
Правообладатель (Правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ²

№№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев	61:05:600002:0434	172 000,00
2	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская	61:05:600003:0394	1 492 000,00
3	Ростовская обл., Боковский р-нпримерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.;	61:05:600003:0397	460 000,00
4	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин	61:05:600003:0398	1 190 000,00
5	Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский	61:05:600008:0186	1 480 000,00
6	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	1 611 000,00
7	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский	61:05:600011:0083	1 911 000,00
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов;	61:05:600013:0184	6 824 400,00

² Пояснения в разделе 1.4.

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев	61:05:600002:0434	172 000,00	1 155 287,40	1,00	1 155 000
2	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская	61:05:600003:0394	1 492 000,00	7 209 673,73	1,00	7 210 000
3	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.;	61:05:600003:0397	460 000,00	2 756 298,86	1,00	2 756 000
4	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин	61:05:600003:0398	1 190 000,00	5 750 342,99	1,00	5 750 000
5	Ростовская область, Боковский район, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский	61:05:600008:0186	1 480 000,00	7 151 687,08	1,00	7 152 000
6	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	1 611 000,00	7 784 708,03	1,00	7 785 000
7	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание	61:05:600011:0083	1 911 000,00	9 234 374,33	1,00	9 234 000

№№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
	МТМ х. Земцовский					
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов;	61:05:600013:0184	6 824 400,00	32 977 008,99	1,00	32 977 000
		ИТОГО				74 019 000

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости 8 (Восьми) земельных участков, расположенных в Ростовской области, принадлежащих владельцам инвестиционных паев на 29 ноября 2018 г. составляет (НДС не облагается)³:

74 019 000, 00 (Семьдесят четыре миллиона девятнадцать тысяч) рублей, 00 копеек

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Слуцкий Д.Е.

Оценщик 1 категории

Филоненко В.Е.



(Handwritten signature in blue ink)

³ согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) объектом обложения НДС не являются.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Договором № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г. и Приложением (Задаaniem на оценку) № 1 от 14.11.2018 г. к Договору № 2249-14229/2018-О от «03» сентября 2018 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	8 земельных участков, расположенные в Ростовской области, принадлежащие владельцам инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление, аренда. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления и аренды.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения стоимости чистых активов Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	29 ноября 2018 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 14 ноября 2018 г. по 29 ноября 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился. Сведения о состоянии объектов представлены Заказчиком
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ рентный «Финам – Капитальные вложения» ОГРН: 1027725006638 ИНН: 7725206241 КПП: 770201001 Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 17 Расчетный счет: 40701810001700000661 в ПАО Банк «ФК Открытие» Корр. счет 30101810300000000985 БИК 044525985</p>
<p>Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p><i>Филоненко Виктор Евгеньевич:</i> <i>Образование в области оценки -</i> Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности; регистрационный номер ИП № 819528, выдан 25.06.2007. <i>Местонахождение Оценщика:</i> 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, <i>телефон</i> +7 495 380 1138, <i>электронная почта:</i> filonenko@obiks.ru <i>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков -</i> МСНО-НП «ОПЭО» регистрационный номер в реестре 1567.76, от 29 августа 2018 г. <i>Стаж работы в области оценки -</i> С 2006 г. <i>Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована:</i> Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 180F0B40R2516 от 15.06.2018 г., сроком действия с 18 июня 2018 г. по 17 июня 2019 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб. <i>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №</i> 004942-1 выдан 15.03.2018 г. срок до 15.03.2021 г.</p> <p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Ответственность юридического лица: Страховой полис №180F0B40R3324, выдан САО "ВСК", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 22.08.2018, срок действия: с 02.09.2018 по 01.09.2019.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>

	<p>Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют (в части доверительного управления и аренды).
- Согласно Изменению и дополнению № 31 правила доверительного управления Закрытым рентным паевым инвестиционным фондом «Финам-Капитальные вложения» № 0464-93295436-31 от 15.10.2018 г., доверительное управление передано ООО «Управляющая компания «Навигатор». В связи с чем, правообладателем на дату оценки являются: владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения», под управлением ООО «Управляющая компания «Навигатор», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений

Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);

- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО», Кодекс профессиональной этики оценщика МСНО-НП «ОПЭО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО» применяются, так как Оценщик является членом МСНО-НП «ОПЭО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

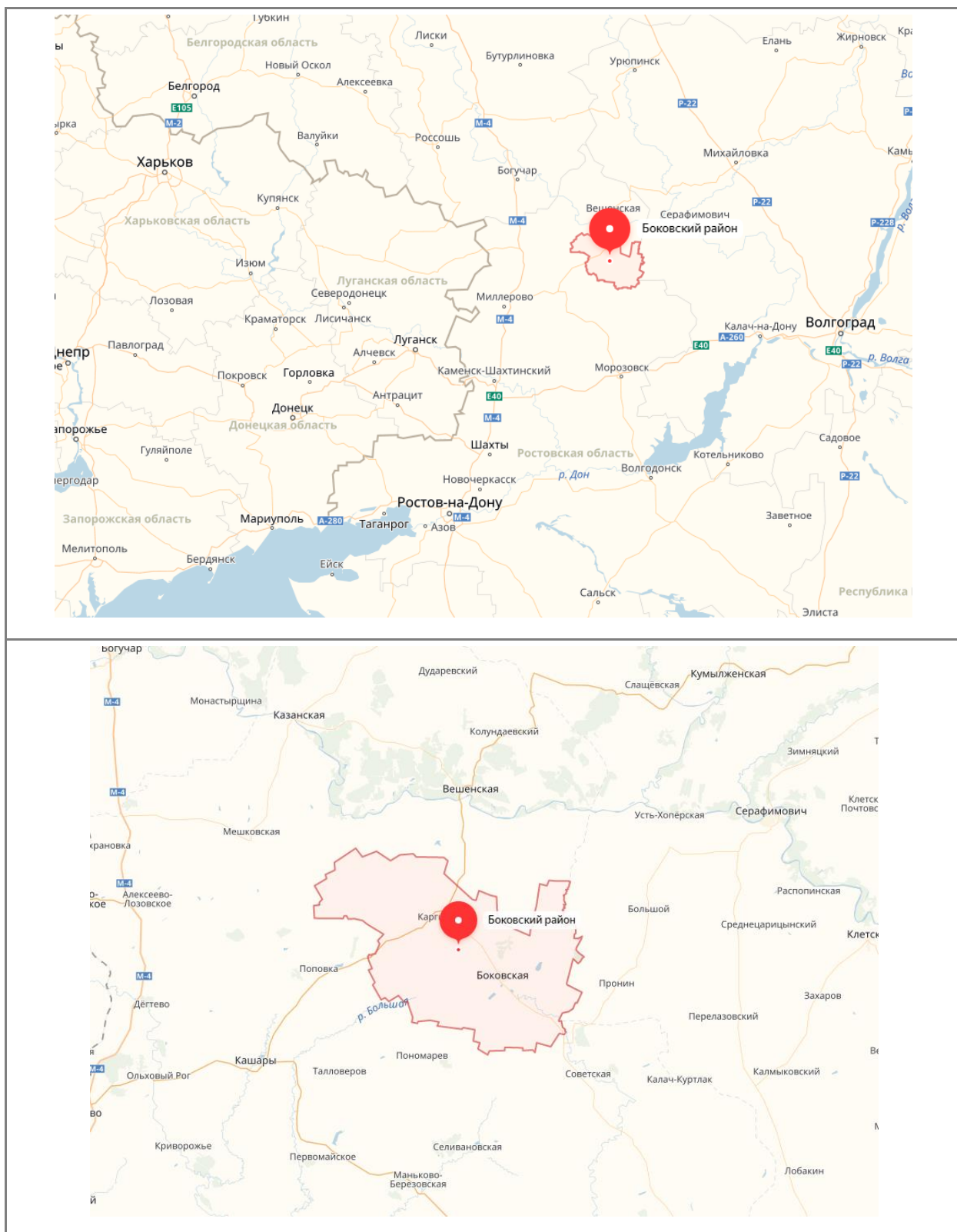
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объекты оценки расположены в границах Ростовской области, Боковского района:

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Ростовская область — субъект Российской Федерации на юге Европейской части России, входит в состав Южного федерального округа. Административный центр — город Ростов-на-Дону.

На востоке Ростовская область граничит с Волгоградской областью, на севере — с Воронежской, на юге — с Краснодарским и Ставропольским краями, Республикой Калмыкия, на западе — с Донецкой и Луганской областями Украины

Сельское хозяйство

Ростовская область — крупный производитель сельхозпродукции (4,6 % российского производства, второе место после Краснодарского края) Главное богатство области — её почвенные ресурсы. В общей структуре земли чернозёмы составляют почти 65 %.

Более 60 % валовой продукции сельского хозяйства области производится в отраслях растениеводства. Первостепенное значение в его структуре имеет зерновое хозяйство, под которым занято около половины посевных площадей. По валовому сбору зерна Ростовская область занимает третье место в России после Краснодарского и Ставропольского краев (6617 тысяч тонн в 2014 году). Главная зерновая культура — озимая пшеница. Широко распространены посевы кукурузы, риса, проса, гречихи и других крупяных культур, сои.

Ведущей технической культурой является подсолнечник. По сбору семян подсолнечника область занимает четвёртое место в стране (814 тысяч тонн в 2014 году). Крупные сборы в области сахарной свеклы — 490 тысяч тонн в 2014 году. Большие площади заняты под овощеводство. По сборам овощей область занимает пятое место в РФ. На промышленной основе создано садоводство и виноградарство. По сборам плодов и ягод область занимает 6 место в России.

В животноводстве хозяйства области специализируются по следующим направлениям — молочному и мясному скотоводству, овцеводству, коневодству и птицеводству. По поголовью крупного рогатого скота Ростовская область занимает 6 место в России, овец и коз — 7-е место, свиней — 12-е место, по производству скота и птицы на убой — 10-е место, молока 5-е место, яиц — второе место после Ленинградской области, шерсти — 5-е место, мёда — 5-е место, риса — 3-е место

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 4 220 452 чел. (01.01.2018). Плотность населения — 41,80 чел./кв. м (2018). Городское население — 68,04 % (20).

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

Боковский район расположен на площади 1927 км² на севере Ростовской области и граничит: на востоке — с Волгоградской областью, на юге-востоке — с Советским районом, на юге — с Кашарским районом, на западе — с Верхнедонским районом, на севере — с Шолоховским районом Ростовской области. Через весь район протекает известная река Чир. Природа богата растительным и животным миром.

Административный центр — станица Боковская — удален от Ростова-на-Дону на 340 км. Ближайшие к ней районные центры Кашары, расположенные на расстоянии 70 км, Обливская — 97 км, Миллерово — 118 км, Вешенская — 50 км. Расстояние от Боковской до Волгограда составляет 280 км, до Краснодара — 604 км, до Москвы — 889 км.

Население района — свыше 14 тыс. человек.

Экономика

Главная отрасль экономики района — сельское хозяйство. В районе насчитывается 17 коллективных хозяйств и свыше 160 крестьянско-фермерских хозяйств, занимающихся

вопросами производства и реализации сельскохозяйственной продукции. Основными направлениями сельхозтоваропроизводителей являются производство зерна и технических культур, животноводства.

Наиболее крупными сельхозтоваропроизводителями сельскохозяйственной продукции являются:

СПК «колхоз Боковский»,

СПК «колхоз Краснокутский»,

СПК «колхоз Каргинский»,

СПК «рыболовецкий колхоз Маяк».

В районе работают кирпичный и два асфальтовых завода. Транспортная связь с областным центром и соседними районами поддерживается с помощью автобусного сообщения.

Источники:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Ориентир местоположения	Ростовская область
Район	Боковский район
Наличие подъездных путей с твердым покрытием к оцениваемым участкам	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru

2.3 КАЧЕСТВЕННЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемых объектов.

Таблица 4. Общие характеристики оцениваемых объектов

Наименование	Земельные участки
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Фактическое функциональное назначение	Под пашню
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление, аренда. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления; аренда.
Правообладатель (Правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого рентного паевого инвестиционного фонда «Финам-Капитальные вложения», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», данные о которых

	устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. ⁴
--	---

*Источник: Документы, предоставленные Заказчиком (Приложение 3 Отчета),
<https://rosreestr.ru/site/>*

⁴ Пояснения в разделе 1.4.

Таблица 5. Качественные и количественные оцениваемых земельных участков

№№	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Площадь, га
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев	61:05:600002:0434	172 000,00	17,20
2	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская	61:05:600003:0394	1 492 000,00	149,20
3	Ростовская обл., Боковский р-нпримерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.;	61:05:600003:0397	460 000,00	46,00
4	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин	61:05:600003:0398	1 190 000,00	119,00
5	Ростовская обл-ть, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский	61:05:600008:0186	1 480 000,00	148,00
6	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	1 611 000,00	161,10
7	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский	61:05:600011:0083	1 911 000,00	191,10
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов;	61:05:600013:0184	6 824 400,00	682,44

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), <https://rosreestr.ru/site/>

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка жилой недвижимости.

3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

Источник: статья «PEST – анализ»

<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»

http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412, статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия» <http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

Геополитическая обстановка в России и мире на дату оценки отличается напряженностью отношений. По словам генерального секретаря НАТО Йенса Столтенберга, НАТО «...не находится в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с Россией. Поэтому мы имеем что-то среднее: между историческим опытом холодной войны и когда мы пытались установить стратегическое партнерство с Россией после окончания холодной войны». Указанная характеристика является основной чертой политической ситуации в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- ♦ санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- ♦ продолжение напряженной ситуации на Украине;
- ♦ экономическая ситуация и возможный дефолт Греции;
- ♦ нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- ♦ экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- ♦ внешняя и внутренняя политика государства;
- ♦ государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- ♦ денежно-кредитная политика;
- ♦ изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

Источник: «Йенс Столтенберг: Мы не в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с РФ»// Информационный портал «Военные новости». Обзор военно-политической обстановки в мире, 25 июня 2015 г.,

http://dokwar.ru/publ/novosti_i_sobytija/sobytija/jens_stoltenberg_my_ne_v_situacii_kholodnoj_vojny_n_o_my_i_ne_v_strategicheskom_partnerstve_s_rf/10-1-0-1584, анализ Оценщика

3.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам января-сентября 2018 г.

Рисунок 1 Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к сентябрю 2016г.	августу 2017г.	январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,6	107,6	102,2	104,2	108,3	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	146,9	100,9	99,6	100,6	97,9	100,3	97,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1 ⁵⁾	114,7 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	120,4 ⁸⁾	123,9 ⁹⁾	113,1 ⁷⁾	126,8 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁹⁾	103,2 ²⁾			103,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,5	100,0	101,7 ¹¹⁾	99,1	100,7	97,5 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200 ¹⁰⁾	110,8 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	111,1 ¹⁰⁾	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2 ¹⁰⁾	101,8 ¹⁰⁾	108,4 ¹⁰⁾	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4	89,9	97,9	91,5	95,0 ¹²⁾	100,6	93,2 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за август 2018 года.
6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-09-2018.pdf

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I

полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в январе-сентябре 2018г. - 102,2%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1129,4 млрд.рублей, в январесентябре 2018г. - 3613,9 млрд.рублей.

Рисунок2 Динамика производства продукции сельского хозяйства

	<i>В % к</i>	
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
Март	102,6	143,7
I квартал	102,6	31,2
Апрель	102,5	113,4
Май	102,3	111,9
Июнь	100,9	98,2
II квартал	101,9	156,6
I полугодие	102,2	
Июль	100,8	183,1
Август	88,7	131,6
Сентябрь	94,0	181,5
III квартал	93,9	в 2,9р.
Январь-сентябрь	96,7	

1) Индексы рассчитаны с учетом результатов первой оценки пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года данных о производстве основных продуктов растениеводства и животноводства.

Прогноз развития экономических показателей до 2030 г.

Развитие здравоохранения на период до 2030 года должно быть ориентировано на создание эффективной системы, способной обеспечить население своевременными профилактическими мероприятиями, доступной и качественной медицинской помощью, с использованием достижений медицинской науки, а также реабилитационной и санаторно-курортной помощью.

На развитие здравоохранения будут влиять следующие факторы:

- снижение численности населения трудоспособного возраста России с 86,6 млн. человек в 2012 году до 77,2 млн. человек к 2030 году;
- численность населения старше трудоспособного возраста возрастет с 32,8 млн. человек в 2012 году до 40,4 млн. человек к 2030 году.

Общий объем финансового обеспечения Государственной программы в 2013-2020 годах в текущих ценах составляет 33,7 трлн. рублей. Предполагаемый объем финансирования Государственной программы составляет: за счет средств федерального бюджета 2,7 трлн.

рублей, средств консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации 10,5 трлн. рублей, средств Федерального фонда обязательного медицинского страхования 17,1 трлн. рублей. Дополнительная потребность в средствах федерального бюджета заявлена в объеме 3,4 трлн. рублей.

Рисунок 3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2019 годы (фрагмент таблицы)

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный	95,7	95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый		98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный	90,7 ¹	96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый		97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный	90,0	95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/%D0%A1%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B5+%D1%83%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%8F2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e

Рисунок 4 Прогноз инфляции (прирост цен в %, в среднем за год)

□	вариант□	2012-2015-гг.□	2016-2030-гг.□			2016-2030-гг.□
			2016-2020□	2021-2025□	2026-2030□	
Инфляция (ИПЦ)□	1□		5,0□	3,9□	2,7□	3,8□
	2□	5,5□	5,0□	3,7□	2,6□	3,7□
	3□		4,3□	3,5□	3,0□	3,6□
Товары□	1□		4,6□	3,5□	2,3□	3,5□
	2□	5,0□	4,6□	3,3□	2,0□	3,3□
	3□		3,5□	2,6□	1,8□	2,6□

Источник: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06

3.1.2 Социально-экономическая обстановкв в Ростовской области по итогам января-сентября 2018 г.

По итогам января-сентября 2018 года социально-экономическая ситуация в Ростовской области характеризуется как устойчивая.

Оборот организаций в январе-сентябре 2018 года составил 2640,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,6% больше, чем за аналогичный период 2017 года. Рост объемов оборота обеспечен организациями большинства видов экономической деятельности, кроме строительства; операций с недвижимым имуществом; профессиональной, научной и технической деятельности.

Индекс промышленного производства области в январе – сентябре 2018 года сложился на 8,9% выше, чем за соответствующий период 2017 года (в РФ - на 3%). Рост объемов производства отмечается по видам деятельности: «обрабатывающие производства», «обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», при сокращении добычи полезных ископаемых.

В январе-сентябре 2018 года хозяйствами всех категорий произведено **продукции сельского хозяйства** на 164,8 млрд рублей, что на 11,6% меньше, чем за аналогичный период 2017 года (*по России – на 3,3%*).

В области завершена уборка ранних зерновых и зернобобовых культур.

В настоящее время погодные условия благоприятствуют проведению полевых работ. Районы области ведут уборку поздних культур.

По состоянию на 12.10.2018 поздние зерновые культуры убраны с площади 179 тыс. га (73%), валовой сбор составил 449 тыс. тонн при урожайности 25 ц/га.

Масличные культуры убраны с площади 721 тыс. га (84%), валовой сбор составил 1 090 тыс. тонн при урожайности 15,1 ц/га.

Продолжается уборка сахарной свеклы (валовой сбор - 313,2 тыс. тонн при урожайности 249,3 ц/га), картофеля (валовой сбор – 268,5 тыс. тонн при урожайности 190,4 ц/га), овощей (валовой сбор - 357,3 тыс. тонн при урожайности 187,1 ц/га).

Завершена заготовка семян озимых культур – из необходимых 507 тыс. тонн заготовлено 511 тыс. тонн, из них 64,2 тыс. тонн элитных.

Сельхозтоваропроизводителями Ростовской области ведется сев озимых культур под урожай 2019 года. Посеяно 2 млн 421 тыс. га (99%), в том числе с удобрениями - 1 млн 935 тыс. га (80%).

Для проведения сельскохозяйственных работ до конца 2018 года требуется 54 тыс. тонн дизтоплива и 8 тыс. тонн автобензина. Сельхозтоваропроизводители обеспечены дизтопливом до конца 2018 года на 79%, автобензином – на 80%.

По данным ежемесячного мониторинга средняя закупочная цена пшеницы 3 класса в сентябре 2018 составила 14 273 руб./тн с НДС франко – элеватор (2017 год – 10 083 руб./тн), подсолнечника – 20 763 руб./тн с НДС франко – элеватор (2017 год – 17 600 руб./тн).

В животноводстве области на 01.10.2018 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота по сравнению с аналогичной датой 2017 года на 2,7% (*в том числе коров - на 2,4%*). При этом снижено поголовье овец и коз - на 2,2%, свиней - на 12,6%, птицы – на 26,5%.

В хозяйствах всех категорий увеличено производство мяса (*реализация на убой скота и птицы в живом весе*) на 18,9%, валового надоя молока – на 0,8%. При этом яиц получено меньше на 6,6%.

По состоянию на 01.10.2018 на поддержку АПК и социальное развитие села за счет средств федерального и областного бюджетов направлено 3 054,8 млн рублей или 56,5% от лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных минсельхозпроду области.

В январе-июне 2018 года по полному кругу организаций освоено 83,8 млрд рублей **инвестиций в основной капитал** или 72,7% к уровню января-июня 2017 года, что связано с завершением ряда крупных объектов.

Индекс потребительских цен в сентябре 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,0%.

Среднедушевые денежные доходы населения области в январе-августе 2018 года сложились в сумме 26 905,6 рублей, что выше уровня января-августа 2017 года на 3,8% (без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 года в размере 5 тыс. рублей (далее - без учета ЕВ-2017) (в России – рост на 5,2%). Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь-сентябрь 2018 года увеличились на 1,5% (без учета ЕВ-2017).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь-август 2018 года составила 29 764,7 рублей, что на 9,8% больше, чем в январе-августе 2017 года. Рост заработной платы наблюдался по всем основным видам деятельности. Максимальная оплата труда отмечается у работников, занятых финансовой и страховой деятельностью – 48 962,4 рублей (в 1,6 раза выше средней зарплаты по области). Самый низкий уровень заработной платы сложился у работников гостиниц и предприятий общественного питания – 16 445,5 рублей (55,3% от средней зарплаты по области).

<http://www.donland.ru/Donland/Pages/View.aspx?pageid=12405&mid=128713&itemId=12754>

3

3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

Таблица 6. Сегментирование земельного рынка

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	<ul style="list-style-type: none">• Земли сельскохозяйственного назначения;• Земли населенных пунктов;• Земли промышленности и иного назначения;• Земли особо охраняемых территорий;• Земли лесного фонда;• Земли водного фонда;• Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Целевое назначение земель	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Под индивидуальное жилищное строительство; ♦ Под коттеджное строительство; ♦ Под загородные дома и резиденции; ♦ Под садово-огородническое хозяйство; ♦ Под фермерское хозяйство; ♦ Под административно-производственные цели; ♦ Сельскохозяйственное производство; ♦ Прочее. 	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Собственность; ♦ Аренда; ♦ Постоянное бессрочное пользование; ♦ Владение. 	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Местоположение и окружение	<ul style="list-style-type: none"> ♦ В непосредственной близости от водного объекта; ♦ В непосредственной близости лесного массива; ♦ В непосредственной близости от промышленного предприятия; ♦ Другое окружение. 	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.
Размер земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Малые участки до 0.5 га; ♦ Средние участки 0.5 - 5 га; ♦ Большие участки 5 - 50 га; ♦ Крупные участки свыше 50 га. 	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Газоснабжение; ♦ Электроснабжение; ♦ Теплоснабжение; ♦ Водоснабжение; ♦ Канализация 	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже

*Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting
(<http://www.rview.ru/segment.html>)*

Вывод: Таким образом, оцениваемые земельные участки относятся к землям категории земель сельскохозяйственного назначения, целевое назначение – для сельскохозяйственного производства. Вид права – право собственности (общая долевая собственность). По площади земельные участки относятся к разному сегменту. Коммуникации на участках отсутствуют.

3.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

3.3.1 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ

Спрос и предложение

Времена массовой скупки земли в надежде позднее продать ее дороже прошли. Участники рынка все больше воспринимают землю как потенциальный инструмент создания добавленной стоимости и тщательно подходят к выбору участков, оценивая потенциальный доход. Консолидация в отрасли продолжается, при этом все важнее становится оптимизация бизнеса. Из 18 крупнейших M&A в агросекторе за 2017 год в 11 сделках так или иначе присутствовал растениеводческий бизнес. В шести случаях сельхозземли были основным приобретаемым активом. Однако стратегия скупки земель только ради расширения их банка становится все менее популярной, обращают внимание эксперты. Сейчас в приоритете эффективность производства и оптимизация издержек, поэтому участники рынка тщательнее оценивают потенциальные приобретения с точки зрения дополнительных вложений в них и последующей отдачи.

Предложение земель в России очень большое, лучшие участки уже распределены и находятся в руках крупных холдингов. Но можно взять поля похуже, инвестировать в мелиорацию, удобрения и в итоге получить даже более хороший результат. Однако понятно, что если говорить о покупке земли близко к портам, в Краснодарском крае или в наиболее привлекательных регионах Черноземья, то найти вариант почти невозможно, хотя спрос на эти регионы есть и будет. «С географической точки зрения, чем ближе участки к портам, тем меньше вероятность их купить, причем это актуально не только для Юга: например, в Воронежской области земля доступнее, чем на Кубани, а в Тамбовской подобрать актив проще, чем в Воронеже.

При выборе земельных активов для покупки компании в первую очередь обращают внимание на расположение участка: обычно их привлекают предложения из регионов, где у них уже функционирует бизнес. Также важно, чтобы район был хорошим по климатическим и почвенным показателям. Следующий критерий — юридическая чистота актива и отсутствие обременений.

Рисунок 5 Распределение сельхозугодий в России



Источник: <https://www.agroinvestor.ru/analytcs/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>.

Ситуация с подбором подходящих сельхозземель различается в зависимости от региона, в Краснодарском крае свободной земли мало, почти вся она освоена, поэтому холдинг вынужден конкурировать за покупку участков под закладку сада с другими отраслями. А вот в Нижегородской области компания регулярно получает предложения из разных районов о приобретении сельхозпредприятий. Крупные участки на продажу есть всегда. При решении о покупке все упирается в цену и в географическое расположение площадки, поясняет Белов. Также могут возникнуть дополнительные условия: например, сохранение на предприятии стада КРС, что не подходит компании. В Новгородской области землю найти еще проще, и стоит она будет ощутимо дешевле, но это зона рискованного земледелия, поэтому растениеводство там развито меньше, чем в средней полосе.

Рисунок 6 Общая площадь контролируемых (освоенных) земель в зависимости от площади.



Источник: <https://www.agroinvestor.ru/analytcs/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>.

Цены

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками

остаётся относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился в 2017-м. Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га, приводит данные Владислав Новоселов. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений, говорит директор юридического департамента «Мираторга» Александр Краснов. Причем реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца ещё больше — на 20-30%, добавляет он. «Сейчас у нас появилась возможность выбирать лучшие по качеству и наиболее подходящие нам по местоположению земли. Думаем, что в течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится», — рассчитывает он.

Аналогичного мнения придерживается Михаил Харламов. Рекордный урожай 2017 года и прогноз на 2018-й привели к снижению цен на продукцию, перепроизводство подтолкнет неэффективных игроков, слабо управляющих своими затратами, уходить с рынка, что приведет к росту предложения и возможному снижению стоимости земли, полагает он. Стоимость земли как бизнес-актива напрямую зависит от ситуации на рынке сельхозпродукции: чем ниже цена на конечный продукт, тем меньше рентабельность инвестиций. Рентабельность не может падать бесконечно, поэтому коррекция стоимости земли — весьма вероятное событие, рассуждает топ-менеджер.

Перспективы развития рынка

Рынок сельхозземли в России огромен — это десятки миллионов гектаров, и процесс перехода как крупных массивов, так и относительно небольших кластеров от одного владельца к другому будет идти постоянно. Причем это будут как сделки консолидации, так и разделения больших активов на отдельные кластеры. Основной фактор, который будут принимать во внимание — это доходность и эффективность, уверен Новоселов. Если доходность в отрасли будет снижаться, то участники рынка неминуемо пересмотрят свои стратегии. Будет идти достаточно стандартный процесс увеличения активов под контролем сильных успешных игроков. Причем это могут быть и небольшие региональные компании, которые научились извлекать хороший доход даже при низких ценах на основные агротовары.

Однако снижение доходности в отрасли неминуемо приведет к ухудшению финансового состояния значимой доли игроков, продолжает эксперт. Ряд владельцев агрокомпаний не захотят оставаться в бизнесе при меньшей, чем ранее, прибыльности, поэтому и крупные активы будут менять владельцев, в том числе вероятно их разделение между разными покупателями, особенно если земля находится в разных регионах, рассуждает Новоселов. «Земля — основной и главный ресурс для всей отрасли, причем не только для растениеводства, но и для животноводства. Потенциал развития АПК ещё далеко не исчерпан, поэтому земля всегда будет в центре внимания во многих инвестпроектах.

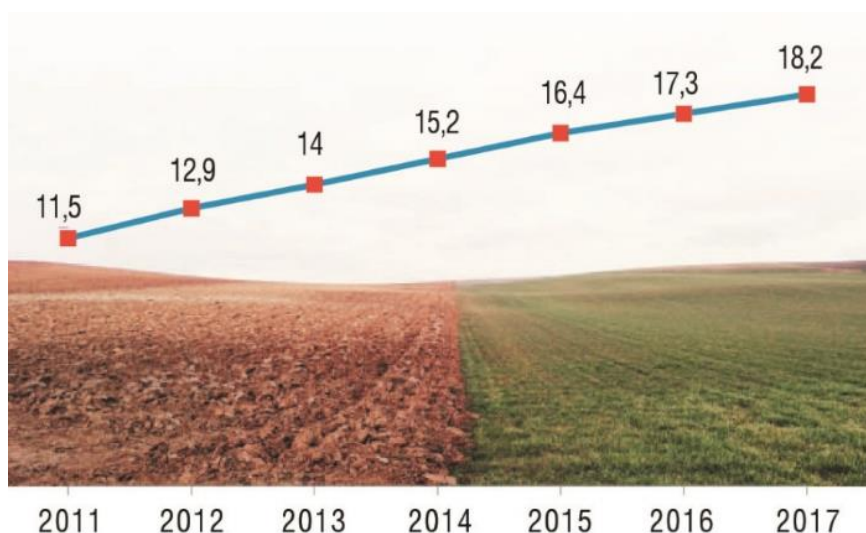
В отрасли продолжится тренд по консолидации и укрупнению игроков, причем есть вероятность, что при исчерпании предложения в наиболее благоприятных регионах они

начнут интересоваться новыми. Однако крупные игроки продолжают ощущать сильное давление внешней среды, что скажется на финансовых показателях компаний, а также уровне конкуренции.

В перспективе некоторые крупные холдинги продолжают соревноваться за размер земельных банков, однако тех, кто не думает об экономике, становится все меньше. Сельское хозяйство — рискованный бизнес, и вопросы эффективного использования сельхозугодий будут заставлять игроков оптимизировать их, уверена Ольга Романова. Например, если у компании есть отдаленное хозяйство, которое сложно контролировать, то логичнее его продать или обменяться с другим игроком, у которого как раз есть интерес в этом регионе. Тем не менее еще сохраняется стратегия скупать как можно больше земли, так что в ближайшие три-четыре года может пройти очередная волна банкротств компаний, которые не справились с бизнесом, считает Романова.

Дальнейшее развитие рынка сельхозземель в России во многом будет зависеть от состава правительства и динамики экспорта сельхозпродукции, полагает Иван Николаев. Внутренний рынок насыщен, потребительский спрос падает, поскольку население беднеет, поэтому нужно наращивать экспорт. Если подвижки будут и мы начнем активнее вывозить не только зерно, но и мясо, овощи, то и на рынке сельхозземель будет некая позитивная динамика. Иначе стоит ждать стагнации.

Рисунок 7 Земля в собственности юрлиц



Источник: <https://www.agroinvestor.ru/analytcs/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>

Перспективы земельного рынка в долгосрочной перспективе видятся позитивными, но во многом зависят от того, удастся ли государству сделать его регулирование более эффективным. Нужно восстановить свободный оборот сельхозугодий. То, что по закону собственник земельного пая может продать его только государству, иному владельцу земельной доли в том же участке или арендатору этого участка, является основным

препятствием для формирования в собственности крупных массивов земли, поясняет он. Более того, значительная часть земельных долей оказались невостребованными, и до сих пор сохраняется неопределенность их правового статуса. Недостаточная открытость сведений о наличии земли в публичной собственности также создает условия для недобросовестной конкуренции и коррупции. Так, муниципальное образование может передать участок в аренду фактически любому КФХ или сельхозорганизации на свое усмотрение, не ставя никого в известность — без торгов, без экономического обоснования, фактически по принципу.

Стоимость сельскохозяйственных земель в основных зернопроизводящих регионах в 2017 г. достигла пика за последние 5 лет. Так в Краснодарском крае гектар стоил в среднем 134 тыс. руб., в Ростовской области 119 тыс. руб., в Курганской и Воронежской областях -55 тыс. руб. Активнее всего за последние пять лет земля дорожала в Воронежской, Ростовской и Курской областях, на Ставрополе и Кубани. Средний темп роста с 2012 по 2017 годы в этих регионах составляет от 20 до 27%. В то же время российские сельхозземли по прежнему недооценены. Основная фундаментальная причина роста стоимости земли- рекордная прибыль сельхозпроизводителей в 2016-2017 гг., связанная с хорошим урожаем. Чистая доналоговая прибыль (EBIDA) лучших растениеводческих компаний России в 2016 г. составила 20-23 тыс. руб./га.

Источник: <https://www.agroinvestor.ru/analytcs/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>; <https://www.ya-fermer.ru/news/agroinvestor-razvitie-zemelnogo-rynka-rossii-v-2018-godu-i-perspektive>.

3.3.2 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСХОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Основную часть предложения на рынке земельных участков г. Ростова-на-Дону формируют объекты под индивидуальное жилищное строительство. Площадь таких участков составляет до 0,5 га. На рынке представлены земельные участки практически во всех районах города. За городской чертой, участки предлагаются в различных населенных пунктах, вдоль основных направлений трасс М23 Ростов-на-Дону - Таганрог (Запад), М4 Ростов-на-Дону - Шахты (Север), М4 Ростов-на-Дону - Тихорецк (Юг)..

Таблица 7. Наиболее вероятные диапазоны скидок при заключении реальных сделок

Назначение	Диапазон скидок, %	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Сельскохозяйственное	10%	25%
Промышленное	10%	25%
Земли населенных пунктов	10%	25%

Ожидается, что активность на рынке земли г. Ростова-на-Дону останется на прежнем уровне. Существенных изменений в структуре и объеме спроса и предложения в течение года не прогнозируется.

Источник: Обзор»Рынок земли Ростов», ПрайсвогтерхаусКуперс Раша Б.В.»

Оценщик проанализировал предложение о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения оцениваемых участков. Выборка представлена ниже.

Таблица 8. Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных объектов-аналогов (предложение о продаже)

№ п/п	Местоположение	Площадь, га	Стоимость, руб.	Прямая ссылка на предложение	Цена за га	Контакты
1	Ростовская область Дубовский район хутор Присальский	63,00	1 345 000,00	https://agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-dlya-vedeniya-krestyanskogo-fermerskogo-khozya-839541.htm	21 349,21	Татьяна +7 (928) 261-62-02
2	Ростовская область, Усть-Донецкий район	3 000,00	165 000 000,00	https://agroserver.ru/b/zemlya-s-kh-824555.htm	55 000,00	ИП Рудакова Оксана Борисовна +7 (988) 259-55-77
3	по берегу Веселовского водохранилища	19,00	570 000,00	https://agroserver.ru/b/uchastok-19-63-ga-921122.htm	30 000,00	ИП Шебалков Максим Александрович +7 (928) 956-03-36
4	Ростовская область, Зимовниковский р-н, вблизи х. Харьковский.	56,00	2 800 000,00	https://agroserver.ru/b/zemelnye-uchastki-s-kh-naznacheniya-56-ga-984934.htm	50 000,00	Владимир +7 (989) 616-74-10
5	с.Сандата, Сальский район, Ростовская область	19,80	1 500 000,00	https://agroserver.ru/b/zemli-selkhoznaznacheniya-v-salskom-rayone-s-sandata-rostovsk-973697.htm	75 757,58	Надежда Анатольевна +7 (918) 560-64-41
6	в Тарасовском р-не Ростовской обл	493,00	19 227 000,00	https://agroserver.ru/b/zemli-selkhoznaznacheniya-971939.htm	39 000,00	Фомин Василий Васильевич +7 (928) 624-15-80
7	Ростовская область, поселок Задонский, Багаевский район	44,00	2 500 000,00	https://rnd.move.ru/objects/rostovskaya_oblast_poselok_zadonskiy_bagaevskiy_rayon_6813828966/	56 818,18	biss08@inbox.ru +7 (928) 138-08-92
8	Ростовская область, Волгодонской район	66,00	4 500 000,00	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_6600_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskiy_rayon_6805926522/	68 181,82	Максим Собственник +7 (918) 539-85-45
9	Ростовская область, Шахты	6,00	600 000,00	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_76_kv_ploschadyu_600_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_artemovskoe_selskoe_poselenie_6813780924/	100 000,00	Николай Собственник +7 (952) 577-30-40
10	Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское пос	47	3 500 000,00	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_47_kv_ploschadyu_4700_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_krasnokutskoe_selskoe_pos_6813629174/	74 468,09	Александр Собственник +7 (928) 184-83-21

В качестве объектов-аналогов были использованы предложения из таблицы №№ 2,8,9,10, как наиболее сопоставимые земельные участки по назначению (фактическому использованию), составу передаваемых прав, физическим характеристикам.

3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В нижеследующей таблице представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при дальнейшем расчете рыночной стоимости Объекта оценки.

Таблица 9. Элементы сравнения земельных участков

Элементы сравнения		Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	При сравнении права собственности, принадлежащего юридическому или физическому лицам, с правом аренды, корректировка на права будет находиться в широком диапазоне, в зависимости от сроков окончания договоров аренды, риска, возникающего между вложением в право собственности на земельный участок и право пользования на условиях аренды (право аренды) земельного участка.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до – 100%
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться
	Скидка к цене предложения	Разница между ценой предложения и стоимостью (продажной ценой) зависит от ликвидности объекта, его характеристик и общей ситуации в экономике страны.
Месторасположение объекта	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. Так, для земель с/х назначение важную роль имеет местоположение, относительно почвенных характеристик района расположения (тип почвы, содержание гумуса, мехсостав и т.д.). Поэтому желательно подбирать аналоги в одном районе (области) расположения с объектов оценки.

Элементы сравнения		Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Наличие подъездных путей с твердым покрытием.	Данный фактор является важным с точки зрения логистики, освоения земель. Корректировка представлена ниже в Отчете
Физические характеристики объекта	Площадь	Чем больше размер земельного участка, тем меньше стоимость его единицы измерения. Участки с большей площадью обладают меньшей ликвидностью, поскольку ориентированы на эксплуатацию более крупных объектов недвижимости. Поиск покупателей таких участков занимает больший период времени. В отношении земельных участков, находящихся в аренде, прослеживается такая же взаимосвязь между площадью и размером ренты за пользование земельным участком. Корректировка представлена ниже в отчете
	Конфигурация и рельеф	Неудобная конфигурация может препятствовать механизированной обработке земель. Наличие негативных условий: заболоченность, сложный рельеф, подверженность к обвалам снижают условия эксплуатации, следовательно и стоимость земли.
Вид использования и (или) зонирование	Вид разрешенного использования	Корректировка на категорию и вид разрешенного использования может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичной категорией и видом разрешенного использования.
	Фактическое использование	Стоимость земли с/х назначения значительно отличается в зависимости от вида обработки и фактической эксплуатации. Особую роль играют степень заброшенности земли, обработанные земли более привлекательны. Ниже в отчете представлены корректировки.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие некапитальных хозяйственных построек	Движимое имущество обычно при оценке земельного участка отсутствует. В случае его наличия корректировка зависит от состава и характеристик данного имущества.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		По данному фактору рассматриваются иные особенности, не учтенные другими ценообразующими факторами, в случае, если таковые выявлены. Корректировка зависит от конкретного выявленного элемента или характеристики и может находиться в широком диапазоне

Таблица 10. Значения скидки на торг, усредненные по регионам России

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	19,4%	17,8%	21,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	20,9%	18,8%	23,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	19,7%	18,0%	21,5%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	24,0%	21,6%	26,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 140, таблица 60

Таблица 11. Значения скидки на наличие подъездных путей с твердым покрытием, усредненные по регионам России.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 96, таблица 31

Таблица 12. Значения скидки на масштаб (общая площадь), усредненные по регионам России. Земельные участки под пашни

		Цена				
		Аналог				
Площадь, га		до 10	от 10 до 30	30-100	от 100 до 1000	свыше 1000
Объект оценки	до 10	1	1,07	1,21	1,49	1,58
	от 10 до 30	0,93	1	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1	1,24	1,31
	от 100 до 1000	0,67	0,72	0,81	1	1,06
	свыше 1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 104, таблица 35

Таблица 13. Значения корректировки на рельеф, усредненные по регионам России. Земельные участки под пашни

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,88	0,93
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,78	0,86
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,74	0,69	0,78

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 119, таблица 41

Таблица 14. Значения корректировки на конфигурацию, усредненные по регионам России. Земельные участки под пашни

Земельные участки под пашни	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,24	1,50

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 121 таблица 44

Таблица 15. Значения корректировки на функциональное назначение земельного участка, усредненные по регионам России

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект ценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 16.01.2018 г., стр. 133, таблица 55

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 8 Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия.

- ♦ *Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, агроклиматический потенциал, площадь, месторасположение, целесообразно использовать по назначению.
- ♦ *Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений. Объекты оценки относятся к землям сельскохозяйственного назначения под сельскохозяйственное производство. Таким образом, юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости.
- ♦ *Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.* Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемых земельных участков не противоречит их физической осуществимости, то единственно возможным вариантом использования земельных участков, финансово оправданным и максимально экономически эффективным, является их использование под сельскохозяйственное производство.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

5.1 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;

- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива.

Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны

отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5.2 РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.3 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива

или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

5.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Для земельных участков затратный подход не применим.

5.5 Выводы

Объект оценки представляет собой земли с/х назначения. Оценщик нашел достаточное количество предложений аналогичных объектов в области расположения оцениваемых участков. Учитывая цель оценки, количество оцениваемых объектов, имеющуюся информацию об оцениваемых объектах, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, используя данные I уровня иерархии.

6. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1.1 Подбор объектов-аналогов

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемых объектов и объектов-аналогов является га, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков в Ростовской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за га, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в га (<http://www.move.ru>, <http://www.agroserver.ru>, <http://www.rosrealt.ru/>).
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
 - условия продажи;
 - условия рынка;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта;
 - вид использования и (или) зонирование;
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 5 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой

считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице. Описание объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	29 ноября 2018 г.	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Район расположения объекта	Ростовская область, Боковский район	Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское пос	Ростовская область, Дубовский Усть-Донецкий район	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Волгодонской район
	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время
Физические характеристики	Площадь, га.	от 100 до 1000	47,00	3 000,00	6,00	66,00
	Рельеф, конфигурация	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки
Использование и (или) зонирование	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Сельхозугодья	Сельхозугодья	Сельхозугодья	Сельхозугодья
	Фактическое использование	Под пашню	Под пашню	Под пашню	Под пашню	Под пашню
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие некапитальных хозяйственных построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.	3 500 000,00	165 000 000,00	600 000,00	4 500 000,00
Источники информации	Интернет источник	https://rnd.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_47_kv_m_ploshchadyu_4700_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_krasnokutskoe_selskoe_pos_681362_9174/	https://agroserver.ru/b/zemlya-s-kh-824555.htm	https://rnd.move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_76_kv_m_ploshchadyu_600_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_artemovskoe_selskoe_poselenie_6813780924/	https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya___ploshchadyu_6600_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskoy_rayon_6805926522/
	Контактные данные	Александр Собственник +7 (928) 184-83-21	ИП Рудакова Оксана Борисовна +7 (988) 259-55-77	Николай Собственник +7 (952) 577-30-40	максим Собственник +7 (918) 539-85-45

Источник: открытые источники информации

6.1.2 Описание вводимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности, все подобранные объекты-аналоги принадлежат их продавцам на праве собственности. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения не зарегистрированы, у подобранных объектов-аналогов не выявлены. Таким образом, корректировка на качество передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам нетипичных условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении; более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Нетипичных условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

4. Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. Так как все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения. Скидка принята для неактивного рынка, учитывая специфику земель с/х назначения, на среднем уровне для земельных участков под пашню: -19,4%. (описание корректировки в разделе 3.4 Отчета):

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемые объекты и подобранные объекты-аналоги расположены в Ростовской области с сопоставимыми географическим или экономическим положением. Корректировка не требуется.

Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

По данным Заказчика, оцениваемые объекты имеют грунтовое покрытие подъездных путей, подъезд затруднен в зимнее время, так и у аналогов, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь земельного участка

Описание корректировки в разделе 3.4 Отчета. Учитывая тот факт, что оцениваемые объекты имеют различную площадь, Оценщик применил корректировку для аналогов относительно оцениваемых земельных участков, площадь которых находится в диапазоне от 100 до 1000 га. После согласования рыночной стоимости 1 га, Оценщик применил корректировку для остальных оцениваемых участков относительно диапазоне от 100 до 1000 га.

Таблица 17. Расчет корректировки

Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
от 100 до 1000	47,00	3 000,00	6,00	66,00
	-19,00%	6,00%	-33,00%	-19,00%

Источник: расчеты Оценщика

Конфигурация и рельеф

При оценке оцениваемых земельных участков рельеф принят ровным с незначительным уклоном, конфигурация учитывалась как удобная для обработки. В объявлениях о

продаже аналогов и при подробном анализе аналогов, по данному фактору не были выявлены различия с оцениваемыми объектами.

7. Вид использования и (или) зонирование

На использование земельного участка влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого участка от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость.

Вид разрешенного использования, фактическое использование

Оцениваемые объекты и подобранные объекты-аналоги расположены с/х назначения, используются под пашню, корректировка не требуется.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

У объекта оценки и объектов –аналогов отсутствует, корректировка не требуется.

9. Другие характеристики влияющие на стоимость

Не выявлены, корректировка не требуется.

6.1.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости 1 га оцениваемых земельных участков с площадью от 100 до 1000 га, в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.		3 500 000	165 000 000	600 000	4 500 000
Общая площадь	га	от 100 до 1000	47,00	3 000,00	6,00	66,00
Цена объектов-аналогов	руб./га		74 468,09	55 000,00	100 000,00	68 181,82
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) передаваемых прав						
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,000%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) имущественных прав		Не учитываются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./га		74 468,09	55 000,00	100 000,00	68 181,82
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./га		74 468,09	55 000,00	100 000,00	68 181,82
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./га		74 468,09	55 000,00	100 000,00	68 181,82
Условия рынка						
Время продажи		29.11.2018	29.11.2018	29.11.2018	29.11.2018	29.11.2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		-19,40%	-19,40%	-19,40%	-19,40%
Скорректированная цена	руб./га		60 021,28	44 330,00	80 600,00	54 954,55
Местоположение объекта						
Район расположения объекта		Ростовская область, Боковский район	Ростовская область, Октябрьский район, Краснокутское сельское пос	Ростовская область, Дубовский Усть-Донецкий район	Ростовская область, Шахты	Ростовская область, Волгодонской район
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие подъездных путей с твердым покрытием		Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время	Грунтовое покрытие, подъезд затруднен в зимнее время
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
Площадь	га	от 100 до 1000	47,00	3 000,00	6,00	66,00
Корректировка	%		-19,00%	6,00%	-33,00%	-19,00%
Рельеф, конфигурация		Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки	Рельеф, с небольшими перепадами. Конфигурация удобна для обработки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование						
Вид разрешенного использования	%	Для сельскохозяйственного производства	Сельхозугодья	Сельхозугодья	Сельхозугодья	Сельхозугодья
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид разрешенного использования		Под пашню	Под пашню	Под пашню	Под пашню	Под пашню
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие некапитальных хозяйственных построек		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка по второй группе	%		-19,00%	6,00%	-33,00%	-19,00%
Цена, скорректированная	руб./га		48 617,23	46 989,80	54 002,00	44 513,18

Элементы сравнения	Ед. срав.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Выводы						
Общая чистая коррекция			38,40	25,40	52,40	38,40
Вес			0,251	0,279	0,220	0,251
Средневзвешенная справедливая стоимость	руб./га					48 322,21

Источник: расчеты Оценщика

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}, \text{ где:}$$

- ♦ \bar{x} – среднее значение;
- ♦ σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	48 530,55
Сумма квадратов отклонений – значения X от средней ряда данных	Дисперсия	16 152 478,97
Среднеквадратическое отклонение – корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	4 019,01
Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	8,28%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (V_{ar}) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 8,28%, что позволяет говорить о достаточной степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта.

Таким образом, рыночная стоимость 1 га оцениваемых участков с площадью, относящейся к диапазону от 100 до 1000 га равна: **48 322,21 руб.**

Ниже представлен расчет рыночной стоимости 1 га для оцениваемых участков с площадью отличной от диапазона от 100 до 1000 га. Размер корректировки представлен в разделе 3.4 Отчета.

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков, в рамках сравнительного подхода

№ №	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, га	Корректировка на площадь	Справедливая стоимость, руб./га	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев	61:05:600002:0434	17,20	1,39	67 167,87	1 155 287,40

№ №	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, га	Корректировка на площадь	Справедливая стоимость, руб./га	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
2	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская	61:05:600003:0394	149,20	1,00	48 322,21	7 209 673,73
3	Ростовская обл., Боковский р-он примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.;	61:05:600003:0397	46,00	1,24	59 919,54	2 756 298,86
4	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 2,25 км по направлению на восток от МТМ х. Рогожкин	61:05:600003:0398	119,00	1,00	48 322,21	5 750 342,99
5	Ростовская область, Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п.Яблоновский	61:05:600008:0186	148,00	1,00	48 322,21	7 151 687,08
6	Ростовская обл, Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	161,10	1,00	48 322,21	7 784 708,03
7	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский	61:05:600011:0083	191,10	1,00	48 322,21	9 234 374,33
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х.Земцов;	61:05:600013:0184	682,44	1,00	48 322,21	32 977 008,99

Источник: расчеты Оценщика

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ

и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками.

В связи с тем, что оцениваемые земельные участки оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 20. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ №	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
1	Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от здания центральной конторы х.Грачев	61:05:600002:0434	172 000,00	67 167,87	1 155 287,40	1,00	1 155 000
2	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 1,13 км по направлению на запад от АБЗ ст.Каргинская	61:05:600003:0394	1 492 000,00	48 322,21	7 209 673,73	1,00	7 210 000
3	Ростовская обл., Боковский р-он примерно в 5,4 км. по направлению на юго-запад от АБЗ ст.Каргинская.;	61:05:600003:0397	460 000,00	59 919,54	2 756 298,86	1,00	2 756 000
4	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 2,25 км по	61:05:600003:0398	1 190 000,00	48 322,21	5 750 342,99	1,00	5 750 000

№ №	Адрес (местоположение) объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес подхода	Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, руб.
	направлению на восток от МТМ х. Рогожкин						
5	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 4,26 км по направлению на северо-восток от п. Яблоновский	61:05:600008:0186	1 480 000,00	48 322,21	7 151 687,08	1,00	7 152 000
6	Ростовская обл., Боковский р-он, примерно в 5,15 км по направлению на северо-запад от п. Стожки	61:05:600009:0161	1 611 000,00	48 322,21	7 784 708,03	1,00	7 785 000
7	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 7,87 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцовский	61:05:600011:0083	1 911 000,00	48 322,21	9 234 374,33	1,00	9 234 000
8	Ростовская обл., Боковский р-н, примерно в 10,9 км. по направлению на юго-запад от ориентира здание МТМ х. Земцов;	61:05:600013:0184	6 824 400,00	48 322,21	32 977 008,99	1,00	32 977 000
ИТОГО							74 019 000

Источник: расчеты Оценщика

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

8.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
12. Стандарты и правила оценочной деятельности МСНО-НП «ОПЭО», Кодекс профессиональной этики оценщика МСНО-НП «ОПЭО».

8.2 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;

2. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

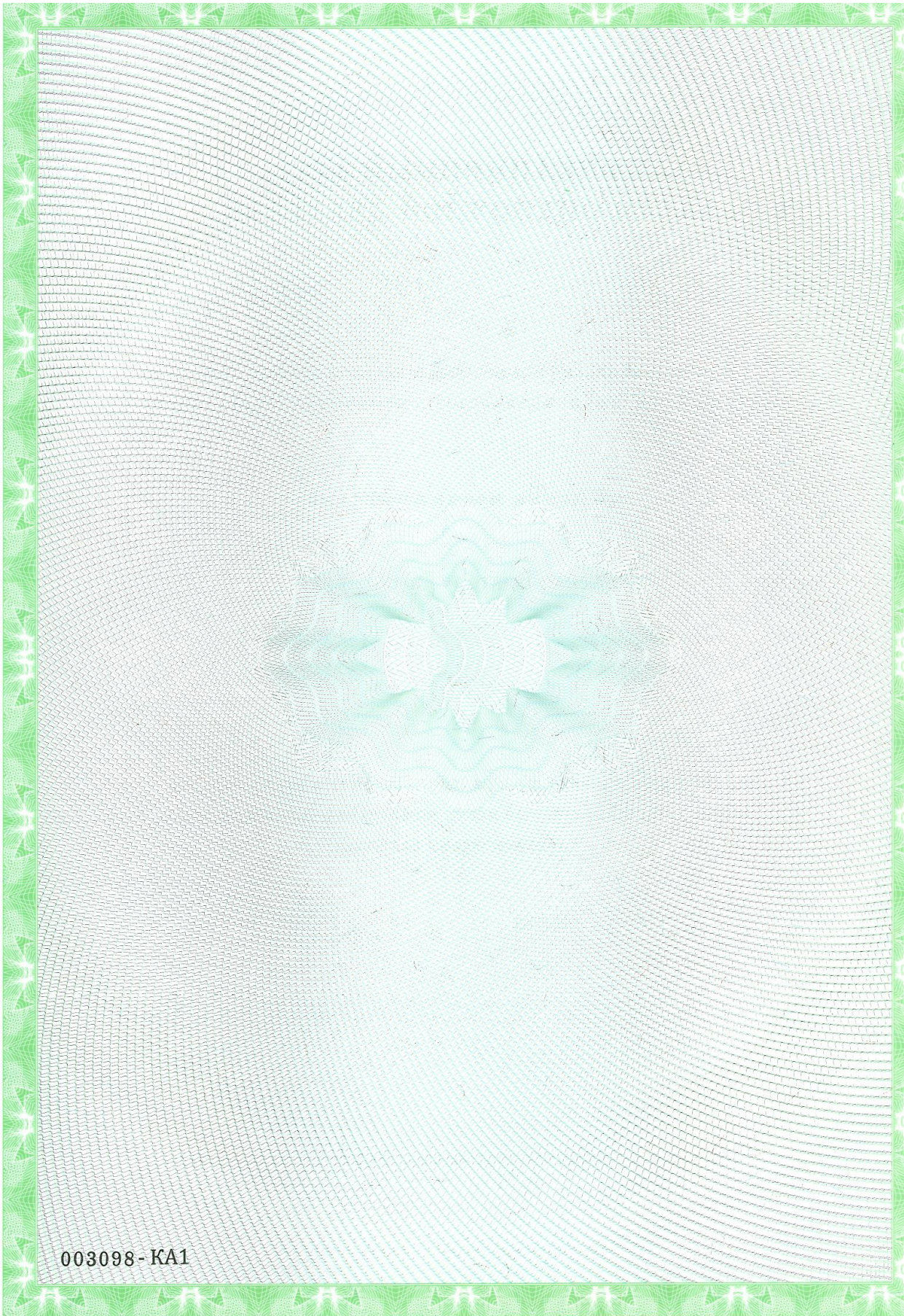
1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала [www. agroserver.ru](http://www.agroserver.ru);
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; <http://www.cian.ru>
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

	<ul style="list-style-type: none"> ♦ объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; ♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ♦ платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ при изъятии имущества для государственных нужд; ♦ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); ♦ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; ♦ при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; ♦ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; ♦ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении

оценке:	оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним



Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 9087

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01567

Выдано 29.08.2018 г.

ФИЛОНЕНКО
Виктор Евгеньевич

паспорт 78 09 749121, выдан 09.10.2009 г.
Отделом УФМС России по Ярославской области во Фрунзенском районе гор.
Ярославля

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 29.08.2018
за регистрационным № 1567.76

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Филоненко Виктор Евгеньевич			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	17500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,058333%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 / Д.Г. Пудан /

М.П.


 для страховых документов
18

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3324

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,044 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «02» сентября 2018 г. по «01» сентября 2019 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. Для страховых документов
И.И. Иудай

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах земельных участков

Аналог № 1

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_47_kv_m_ploschadyu_4700_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_krasnokutskoe_selskoe_pos_6813629174/

https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_47_kv_m_ploschadyu_4700_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_krasnokutskoe_selskoe_pos_6813629174/



С/Х назначения в продажу

Цена:	3 500 000 Р	Общая площадь:	47 м²
Цена за га:	74 468 Р	Площадь участка:	47 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	14 ноября
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	20 ноября
Тип объявления:	вторичка		



5-Я ЕЖЕГОДНАЯ
ПРЕМИЯ В СФЕРЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОТКРЫТ
ПРИЕМ ЗАЯВОК

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	67.44 Р	0.33 Р
EUR	76.08 Р	0.36 Р

БИТКОИН

BTC	266415 Р	3994 Р
-----	----------	--------



Аналог № 2 <https://agroserver.ru/b/zemlya-s-kh-824555.htm>

<https://agroserver.ru/b/zemlya-s-kh-824555.htm>



поиск товаров и услуг...

НАЙТИ

например, картофель

ГЛАВНАЯ ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДКА ✓ ПРОВЕРКА КОНТРАГЕНТА РАБОТА В АПК КАТАЛОГ AGRO TOP ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ ЕЩЕ ✓

[Главная](#) > [Товары и услуги](#) > [Земельные участки с/х назначения](#) > [Земля с/х](#)

[Разместить объявление](#)

Земля с/х



цена: 55 000 руб / Га

ИП Рудакова Оксана Борисовна
Ростов-на-Дону, Ростовская обл., Россия
[Проверить поставщика](#)
+7 (988) 259-55-77 [Отправить сообщение](#)
[Товары продавца](#)

Земельный участок с/х назначения 3000 га., единым массивом, Усть-Донецкий район, рядом пойма реки Дон, есть каналы для орошения.

Своя насосная станция для подачи воды из реки Дон, своя подстанция. Возможно использовать под зерновые, бобовые (подсолнечник, кукуруза), овощные культуры (в том числе сахарная свекла), сады, а также возведение теплиц. Свой причал, удобные подъездные пути.

В собственности у юр. лица которое находится в процедуре банкротства, внешнее управление уже более 5 лет. Готовы все документы по двум вариантам (переуступка, торги). Все нюансы при личной встрече.

Подготовим по вашему запросу все интересующие Вас документы, в том числе кадастровые выписки со стоимостью, а также есть независимая оценка рыночной стоимости (более 500 млн.). Объект оценивается в 165 млн. рублей. ТОРГ!!!!

Кадастровый номер 61:39:0000000.6936 (хорошо просматривается с карты Яндекс спутник).

Также данный земельный участок может быть сдан в аренду, продан с отсрочкой платежа. Подробности при встрече.

При желании приобрести сопутствующее доп. имущество- предлагаем также имущественный комплекс



Продаю хозяйство под с/х производство

12 Га земли, 70 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, 10 км от г. Чехов, здания 3700 м2, вода, канализация, электричество 700 кВт, асфальт.

ИП Гаврилова Виктория
Викторовна
+7 (495) 227-59-52 [anr-realty.ru](#)



[Земли сельхозназначения](#)
цена: договорная



[Земля сельхозназначения](#)
цена: договорная

Аналог № 3


https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_76_kv_m_ploschadyu_600_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_artemovskoe_selskoe_poselenie_6813780924/

→ https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_76_kv_m_ploschadyu_600_sotok_rostovskaya_oblast_oktyabrskiy_rayon_artemovskoe_selskoe_poselenie_6813780924/

С/Х назначения в продажу			
Цена:	100 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	16 667 Р	Общая площадь:	7.6 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Площадь участка:	6 га
Тип объекта:	с/х назначения	Дата публикации:	19 ноября

Описание

Ровный участок под сельхоз производство с подъездными путями. Цена указана за 1 га. Возможен торг с реальным покупателем. Возможен обмен на автомобиль.

 124 360 руб/месц 500 руб/месц 650 руб/месц 47 002 838 руб 170 000 руб/месц 80 000 000 руб

Информация

Продам земельный участок площадью 600 соток, Ростовская область, цена 100 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Ростовская область, Шахты

г. Ростов-на-Дону: 84 км на карте г. Красный Сулин: 30 км на карте

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD 67.44 Р
EUR 76.08 Р

БИТКОИН

BTC 266415 Р

ЖК БИЗНЕС-КЛАССА

ЖК бизнес-класса *
Квартиры от 8 млн. руб.
строительства в 4 квад.
Свободная планировка.
метро.

+7 (495) 12:...

Все спецпредл...

Аналог № 4

[https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_6600_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskoy_ra
yon_6805926522/](https://rnd.move.ru/objects/prodaetsya___ploschadyu_6600_sotok_rostovskaya_oblast_volgodonskoy_rayon_6805926522/)



С/Х назначения в продажу

Цена:	4 500 000 Р	Площадь участка:	66 га
Цена за га:	68 182 Р	Дата публикации:	30 марта
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	23 ноября
Тип объявления:	вторичка		

Описание

61:08:0600801:809Участок граничит с х.Сухая Балка в стадии перевода в ДНТ "МАЙСКОЕ"(продаю вместе) разработан проект участков 6-11 соток (на согласовании в гос. органах)



Информация

Продам земельный участок площадью 6600 соток, Ростовская область, цена 4 500 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Земельные участки»](#) портала недвижимости Move.ru.

[Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

**Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Выдателя инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда "Финан-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 17,2 га

Адрес (местоположение):

Россия, Ростовская обл., Боковский район, примерно в 11,7 км по направлению на юго-запад от ориентира здание центральной конторы х. Грачев

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 02:434

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

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

Государственный регистрационный номер:



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696008



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

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

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 03:0394

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

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

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Н. А. /

РОСТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

61-АЕ

696003



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

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

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61-05-00-00-03-0397

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление.

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

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696006



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 119 га

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61:05:60 00 03:0398

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

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

Государственный регистрационный



Handwritten signature

/ Дьяченко Н. А. /

РОСТОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

61-АЕ

696007



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных прав Закрытого рентного плательного инвестиционного фонда "Финанс-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - Для сельскохозяйственного производства. Площадь: 161,1 га

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61.05.60 00 09:161

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

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

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696005



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №224406 серия 61 АД от 08.09.2008 г.

Дата выдачи: 21.09.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

Ипалельны инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда
"Финвм-Капитальные вложения" под управлением ООО "Управляющая компания БИН
ФИНВМ Групп"

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

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

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61.05.60 00 11.0083

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда. Доверительное управление

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

Государственный регистратор



/ Дьяченко Н. А.

61.АЕ

696001



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи: 21.09.2016 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

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

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

61-05-60 00 13-0184

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

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

Государственный регистратор:



/ Дьяченко Н. А. /

61-АЕ

696002

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 82 (Восемьдесят две) листов

Ген. Директор _____ Случкий Д.Е.

