

Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
Сентрал Групп

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



“Утверждаю”

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»

В.Г. Стоянова

ОТЧЕТ **№ 100/12/16-3/3**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл.,
Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 11 декабря 2016 г.

Дата составления отчета: 11 декабря 2016 г.

Москва 2016 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

Заместителю генерального
директора – директору
департамента учёта и
отчётности
**ООО «УК БИН ФИНАМ
Групп» Д.У. ЗПИФ рентный
«Финам - Капитальные
вложения»**
А.А. Хмелевской

Относительно: оценки рыночной и справедливой стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны.

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 691 от 25 ноября 2016 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью 50 699 640 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны.

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки произведена на **11 декабря 2016 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»¹;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»²;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»³;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»⁴;
- со сводом Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

¹ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

² Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

³ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

⁴ Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Рыночная стоимость Объектов оценки:
земельных участков общей площадью 50 699 640 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

357 432 462 руб.

(Триста пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать две тысячи четыреста шестьдесят два) руб.

Справедливая стоимость Объектов оценки:
земельных участков общей площадью 50 699 640 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

357 432 462 руб.

(Триста пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать две тысячи четыреста шестьдесят два) руб.

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 58:17:060401:39 | 101 464 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 715 321,20 | 715 321,20 |
| 2 | 58:17:060401:42 | 116 543 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 821 628,15 | 821 628,15 |
| 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 8 393 673,60 | 8 393 673,60 |
| 4 | 58:17:130702:61 | 122 824 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 865 909,20 | 865 909,20 |
| 5 | 58:17:060104:17 | 124 196 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 875 581,80 | 875 581,80 |
| 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 9 151 830,60 | 9 151 830,60 |
| 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 10 014 948,00 | 10 014 948,00 |
| 8 | 58:17:060401:47 | 1 429 596 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 10 078 651,80 | 10 078 651,80 |
| 9 | 58:17:060301:59 | 16 463 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 064,15 | 116 064,15 |
| 10 | 58:17:060402:20 | 16 585 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 924,25 | 116 924,25 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---------------|---------------|
| 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 11 749 713,30 | 11 749 713,30 |
| 12 | 58:17:060401:49 | 172 500 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 1 216 125,00 | 1 216 125,00 |
| 13 | 58:17:130702:29 | 177 287 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 249 873,35 | 1 249 873,35 |
| 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 12 508 786,80 | 12 508 786,80 |
| 15 | 58:17:060402:32 | 17 764 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка | 125 236,20 | 125 236,20 |
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 332 153,90 | 1 332 153,90 |
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 138 187,05 | 138 187,05 |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 160 556,70 | 160 556,70 |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 762 500,00 | 1 762 500,00 |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 178 823,25 | 178 823,25 |
| 21 | 58:17:060104:16 | 26 872 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 189 447,60 | 189 447,60 |
| 22 | 58:17:060105:19 | 27 471 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 193 670,55 | 193 670,55 |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 593 197,85 | 19 593 197,85 |
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 832 164,65 | 19 832 164,65 |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 199 994,40 | 199 994,40 |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 20 456 371,65 | 20 456 371,65 |
| 27 | 58:17:130702:27 | 29 115 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 205 260,75 | 205 260,75 |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от | 2 161 953,00 | 2 161 953,00 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---------------|---------------|
| | | | ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | | |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 22 206 632,85 | 22 206 632,85 |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 231 606,60 | 231 606,60 |
| 31 | 58:17:060401:37 | 41 055 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 289 437,75 | 289 437,75 |
| 32 | 58:17:060301:66 | 4 120 654 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 29 050 610,70 | 29 050 610,70 |
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 300 548,55 | 300 548,55 |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 309 452,70 | 309 452,70 |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка | 319 555,35 | 319 555,35 |
| 36 | 58:17:060402:24 | 48 518 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 342 051,90 | 342 051,90 |
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 501 883,05 | 3 501 883,05 |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 360 854,25 | 360 854,25 |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 373 078,95 | 373 078,95 |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 373 720,50 | 373 720,50 |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 3 866 586,60 | 3 866 586,60 |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 389 075,40 | 389 075,40 |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 391 902,45 | 391 902,45 |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 947 210,40 | 3 947 210,40 |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 342,30 | 42 342,30 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-------------------|-----------|---|---------------|---------------|
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 730,05 | 42 730,05 |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 436 973,10 | 436 973,10 |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 437 382,00 | 437 382,00 |
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 455 888,25 | 455 888,25 |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 59 805,15 | 59 805,15 |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 65 120,85 | 65 120,85 |
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 68 173,50 | 68 173,50 |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 6 869 872,50 | 6 869 872,50 |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток | 11 632 500,00 | 11 632 500,00 |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад | 4 632 519,75 | 4 632 519,75 |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг | 5 498 851,95 | 5 498 851,95 |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад | 260 229,60 | 260 229,60 |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад | 199 120,20 | 199 120,20 |
| 59 | 58:25:050401:93 | 1 821 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад | 12 839 770,20 | 12 839 770,20 |
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад | 9 818 309,40 | 9 818 309,40 |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток | 7 063 514,85 | 7 063 514,85 |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток | 4 568 985,15 | 4 568 985,15 |
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5630 м по направлению на северо-восток | 8 573 885,70 | 8 573 885,70 |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток | 6 445 377,90 | 6 445 377,90 |
| 65 | 58:25:060303:88 | 1 031 237 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток | 7 270 220,85 | 7 270 220,85 |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток | 8 067 089,40 | 8 067 089,40 |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг | 2 928 993,00 | 2 928 993,00 |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг | 6 057 839,40 | 6 057 839,40 |
| 69 | 58:25:050201:114 | 406 909 | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг | 2 868 708,45 | 2 868 708,45 |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул Дорожная д.12а | 22 503 600,00 | 22 503 600,00 |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; | 17 037 594,00 | 17 037 594,00 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|------------------|---------|--|--------------|--------------|
| | | | Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а | | |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449 | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 | 6 841 665,45 | 6 841 665,45 |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006 | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 | 3 186 642,30 | 3 186 642,30 |

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стойнова В.Г.

11 декабря 2016 г.

Содержание

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | <i>Основные факты и выводы.</i> | 10 |
| 2. | <i>Задание на оценку.</i> | 15 |
| 3. | <i>Заявление оценщика.</i> | 21 |
| 4. | <i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i> | 22 |
| 5. | <i>Сведения о заказчике и оценщике.</i> | 23 |
| 6. | <i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i> | 24 |
| 7. | <i>Основные определения и понятия.</i> | 26 |
| 10. | <i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i> | 28 |
| 11. | <i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i> | 29 |
| 12. | <i>Обоснование применения используемых стандартов.</i> | 29 |
| 13. | <i>Описание объекта оценки.</i> | 30 |
| 13.1. | <i>Правообладатель объекта оценки.</i> | 30 |
| 13.2. | <i>Описание местоположения объекта оценки</i> | 33 |
| 13.3. | <i>Описание района расположения Объекта оценки.</i> | 35 |
| 14. | <i>Анализ рынка</i> | 56 |
| 14.1. | <i>Макроэкономический анализ.</i> | 56 |
| 14.1.1. | <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране</i> Ошибка! Закладка не определена. | |
| 14.2. | <i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i> | 61 |
| 15. | <i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i> | 63 |
| 16. | <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i> | 64 |
| 17. | <i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i> | 66 |
| 17.1. | <i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i> | 66 |
| 17.1.1. | <i>Методология сравнительного подхода.</i> | 66 |
| 17.1.2. | <i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i> | 66 |
| 17.2. | <i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i> | 76 |
| 18. | <i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i> | 77 |
| 19. | <i>Список используемой литературы.</i> | 82 |
| 20. | <i>Перечень документов Заказчика.</i> | 83 |
| 21. | <i>Перечень документов Оценщика.</i> | 83 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны | | | |
|--|---|-------------------|---|--|
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес |
| | 1 | 58:17:060401:39 | 101 464 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 2 | 58:17:060401:42 | 116 543 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 4 | 58:17:130702:61 | 122 824 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 5 | 58:17:060104:17 | 124 196 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 8 | 58:17: 60401:47 | 1 429 596 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 9 | 58:17:060301:59 | 16 463 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| | 10 | 58:17:060402:20 | 16 585 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| | 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 12 | 58:17:060401:49 | 172 500 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 13 | 58:17:130702:29 | 177 287 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 15 | 58:17:060402:32 | 17 764 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | пределами участка |
|----|-----------------|-----------|--|
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 21 | 58:17:060104:16 | 26 872 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 22 | 58: 7:060105:19 | 27 471 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 27 | 58:17:13070 :27 | 29 115 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 31 | 58:17:060401:37 | 41 055 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 32 | 58:17:060301:66 | 120 654 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | |
|----|-----------------|---------|--|
| | | | назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка |
| 36 | 58:17:060402:24 | 48 518 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | за пределами участка |
|------------|-------------------|----------------------|--|----------------------|
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток | |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад | |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг | |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад | |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад | |
| 59 | 58:25:05 401:93 | 1 821 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад | |
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад | |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток | |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток | |
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5630 м по направлению на северо-восток | |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток | |
| 65 | 58:25:060303:88 | 1 031 237 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток | |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток | |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг | |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг | |
| 69 | 58:25:050201:114 | 406 909 | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг | |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная д.12а | |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а | |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449 | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 | |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006 | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 | |
| Назначение | | Сельскохозяйственное | | |

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

| | |
|---|--|
| Основание проведения оценки | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 691 от 25 ноября 2016 г. |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Цель оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения» |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | |
|--|--|
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка. | Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| Дата проведения оценки | 11 декабря 2016 года |
| Срок проведения оценки | 11 декабря 2016 года |
| Дата составления отчета | 11 декабря 2016 года |
| Дата осмотра объекта оценки. | Осмотр не проводился ⁵ |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 100/12/16-3/3 |

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

| | |
|------------------------------|---|
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) |
|------------------------------|---|

Таблица 4. Заключение об оценке

| | | |
|---|----------------------|--|
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. | Затратный подход | Не применялся |
| | Сравнительный подход | 357 432 462 |
| | Доходный подход | Не применялся |
| Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб. | | 357 432 462 руб. (Триста пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать две тысячи четыреста шестьдесят два) руб. |

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

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

| Основание проведения оценки | Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 691 от 25 ноября 2016 г. | | | |
|--|---|-------------------|--|--|
| Наименование Объекта оценки | Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны | | | |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес |
| | 1 | 58:17:060401:39 | 101 464 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 2 | 58:17:060401:42 | 116 543 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 4 | 58:17:130702:61 | 122 824 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 5 | 58:17:060104:17 | 124 196 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 8 | 58:17:060401:47 | 1 429 596 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 9 | 58:17:060301:59 | 16 463 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| | 10 | 58:17:060402:20 | 16 585 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| | 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| | 12 | 58:17:060401:49 | 172 500 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| | 13 | 58:17:130702:29 | 177 287 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| | 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 15 | 58:17:060402:32 | 17 764 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго- | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | |
|----|-----------------|-----------|--|
| | | | восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 2 | 58:17:060104:16 | 26 872 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 22 | 58:17:060105:19 | 27 471 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 27 | 58:17:130702:27 | 29 115 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 31 | 58:17:060401 37 | 41 055 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 32 | 58:17:060301:66 | 4 120 654 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | |
|----|-----------------|---------|--|
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка |
| 36 | 58:17:060402:2 | 48 518 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго- |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|--|--|--------------|--|---|
| | | | | восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237 | | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка |
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670 | | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450 | | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад |
| 59 | 58:25:050401:93 | 1 821 244 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад |
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток |
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5630 м по направлению на северо-восток |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток |
| 65 | 58:25:0603 3:88 | 1 031 237 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268 | | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг |
| 69 | 58 25:050201:114 | 406 909 | | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000 | | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная д.12а |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680 | | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449 | | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006 | | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 |
| Назначение | Сельскохозяйственное | | | |
| Вид разрешенного использования | Для сельскохозяйственного производства. | | | |
| Краткое описание | Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны, общей площадью 50 699 640 кв.м | | | |
| Имущественные права на объект недвижимости | Общая долевая собственность | | | |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | |
|---|---|
| Правообладатель | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения» |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная ² и справедливая ³ стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Цель и задача оценки | Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться) |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения» |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей |
| Форма отчета | Письменная |
| Дата проведения оценки | 11 декабря 2016 года ⁴ |
| Дата составления отчета | 11 декабря 2016 года |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер, подтверждающий факт их наличия на дату оценки. 6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации. 7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 8. Если заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки. 9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта. 11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p> |
| Порядковый номер отчета | В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 100/12/16-3/3 |
| Оцениваемые права | Право собственности ¹ |
| Заказчик работы | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| Срок действия отчета | 6 месяцев ⁵ |

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

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

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

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

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

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

3. Заявление оценщика.

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны, объективны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015).
6. Объем и глубина проделанной работы соответствуют Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2015), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н) и Кодексом этики оценщика).
7. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщиков, объективными, достоверными и не содержащими ошибок.

Оценщик

Зотов В.А.



11 декабря 2016 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

| | |
|---|--|
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью. |
| Наименование | ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения» |
| ОГРН | 1037739222620 от 27.01.2003 г. |
| Место нахождения | г. Москва |
| Адрес, указанный в ЕГРЮЛ | 109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2 |
| ИНН/КПП | ИНН 7710288918 / КПП 775001001 |
| Банковские реквизиты | р/с 40701810300050000006 в ПАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 30101810200000000205 БИК 044525205 |
| Заместитель генерального директора – директор департамента учёта и отчётности | А.А. Хмелевская |

Таблица 7. Сведения об оценщике

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

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Описание проводится оценщиком исключительно на основании технических документов, документации или документально оформленной информации ответственных лиц Заказчика. Результаты визуального осмотра носят лишь фиксирующий характер подтверждающий факт их наличия на дату оценки.
6. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому, для всех сведений указывается источник информации.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Если Заказчиком оценки является лицо, не являющееся на дату проведения оценки собственником объекта оценки, а так же не имеющее оформленных в соответствии с действующим законодательством документов от собственника, дающих право на дату проведения оценки указанному лицу действовать от лица собственника объекта оценки, то указанная оценка производится для консультирования Заказчика относительно наиболее вероятной стоимости объекта оценки, а отчет об оценке не может быть признан документом доказательного значения для конкретной сделки с объектом оценки.
9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости в отношении объекта как наиболее вероятной цене, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
12. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.
13. Исходя из определения справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" - Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки, а так же согласну

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

| | |
|---|--|
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки | Свидетельства о государственной регистрации права. Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |
| Макроэкономический анализ | Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ . |
| Анализ местоположения | портал Правительства Пензенской области http://www.pnzreg.ru/ ; https://ru.wikipedia.org/ . |
| Анализ рынка объекта оценки | http://izvestia.ru/news/562261 Министерство сельского хозяйства РФ: http://mcx.ru/ |
| Информация об аналогах объекта оценки | www.avito.ru |
| Корректировки в Сравнительном подходе | А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости Л.А. Лейфер, 2014. Том 3 |

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

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

Таблица 10. Перечень документов

| | | | |
|--------------------------------|--|----------------|----------------|
| Правоустанавливающие документы | Свидетельства о государственной регистрации права: | | |
| | 58 АБ № 011101 | 58 АБ № 011043 | 58 АБ № 010952 |
| | 58 АБ № 011102 | 58 АБ № 011072 | 58 АБ № 011030 |
| | 58 АБ № 010994 | 58 АБ № 011004 | 58 АБ № 010939 |
| | 58 АБ № 011058 | 58 АБ № 011104 | 58 АБ № 011105 |
| | 58 АБ № 010997 | 58 АБ № 010969 | 58 АБ № 011093 |
| | 58 АБ № 010958 | 58 АБ № 010971 | 58 АБ № 011035 |
| | 58 АБ № 010993 | 58 АБ № 010979 | 58 АБ № 010982 |
| | 58 АБ № 011107 | 58 АБ № 010951 | 58 АБ № 011008 |
| | 58 АБ № 011011 | 58 АБ № 010985 | 58 АБ № 011052 |
| | 58 АБ № 011020 | 58 АБ № 011045 | 58 АБ № 011018 |
| | 58 АБ № 011094 | 58 АБ № 011113 | 58 АБ № 010932 |
| | 58 АБ № 011083 | 58 АБ № 010970 | 58 АБ № 040061 |
| | 58 АБ № 0 1024 | 58 АБ № 010947 | 58 АБ № 040040 |
| | 58 АБ № 010991 | 58 АБ № 011100 | 58 АБ № 040041 |
| | 58 АБ № 011039 | 58 АБ № 011071 | 58 АБ № 040047 |
| | 58 АБ № 010941 | 58 АБ № 011034 | 58 АБ № 040049 |
| | 58 АБ № 011053 | 58 АБ № 040030 | 58-АА № 952184 |
| | 58 АБ № 011062 | 58 АБ № 040052 | 58-АА № 967879 |
| | 58 АБ № 010966 | 58 АБ № 040057 | 58-АА № 967881 |
| | 58 АБ № 011096 | 58 АБ № 040023 | 58-АА № 958793 |
| | 58 АБ № 010983 | 58 АБ № 040024 | 58-АА № 958799 |
| | 58 АБ № 011073 | 58 АБ № 040027 | |
| | 58 АБ № 010921 | 58 АБ № 040028 | |
| | 58 АБ № 010938 | 58 АБ № 040066 | |
| | 58 АБ № 011091 | 58 АБ № 040065 | |
| | 58 АБ № 010987 | 58 АБ № 040062 | |

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11.Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

12.Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения».

Земельные участки находятся в доверительном управлении. Субъект права - Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения», вид права – общая долевая собственность.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Общая площадь земельных участков составляет 50 699 640 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь участка, кв.м. | Адрес участка | Свидетельство о государственной регистрации права |
|-------|--------------------------------------|------------------------|--|---|
| 1 | 58:17:060401:39 | 101 464,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011101 |
| 2 | 58:17:060401:42 | 116 543,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011102 |
| 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010994 |
| 4 | 58:17:130702:61 | 122 824,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011058 |
| 5 | 58:17:060104:17 | 124 196,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010997 |
| 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010958 |
| 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010993 |
| 8 | 58:17:060401:47 | 1 429 596,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011107 |
| 9 | 58:17:060301:59 | 16 463,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011011 |
| 10 | 58:17:060402:20 | 16 585,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011020 |
| 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011094 |
| 12 | 58:17:060401:49 | 172 500,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011083 |
| 13 | 58:17:130702:29 | 177 287,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011024 |
| 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010991 |
| 15 | 58:17:060402:32 | 17 764,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011039 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|-----------------|--------------|--|----------------|
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010941 |
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011053 |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011062 |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010966 |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011096 |
| 21 | 58:17:060104:16 | 26 872,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010983 |
| 22 | 58:17:060105:19 | 27 471,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011073 |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010921 |
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010938 |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011091 |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010987 |
| 27 | 58:17:130702:27 | 29 115,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010952 |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011030 |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010939 |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011105 |
| 31 | 58:17:060401:37 | 41 055,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011093 |
| 32 | 58:17:060301:66 | 4 120 654,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011035 |
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010982 |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011008 |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011052 |
| 36 | 58:17:060402:24 | 48 518,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. | 58 АБ № 011018 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | Петровка, расположенного за пределами участка | |
|----|-------------------|--------------|---|----------------|
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010932 |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011043 |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011072 |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011004 |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011104 |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010969 |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010971 |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010979 |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010951 |
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010985 |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011045 |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011113 |
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010970 |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 010947 |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011100 |
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011071 |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450,00 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 58 АБ № 011034 |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток | 58 АБ № 040030 |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад | 58 АБ № 040052 |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг | 58 АБ № 040057 |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад | 58 АБ № 040023 |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад | 58 АБ № 040024 |
| 59 | 58:25:050401:93 | 1 821 244,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад | 58 АБ № 040027 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|------------------|--------------|--|----------------|
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад | 58 АБ № 040028 |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирowo, в 3210 м по направлению на юго-восток | 58 АБ № 040066 |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирowo, в 4530 м по направлению на юго-восток | 58 АБ № 040065 |
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирowo, 5630 м по направлению на северо-восток | 58 АБ № 040062 |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирowo, 5340 м по направлению на северо-восток | 58 АБ № 040061 |
| 65 | 58:25:060303:88 | 1 031 237,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток | 58 АБ № 040040 |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток | 58 АБ № 040041 |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг | 58 АБ № 040047 |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268,00 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг | 58 АБ № 040049 |
| 69 | 58:25:050201:114 | 406 909,00 | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг | 58-АА № 952184 |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000,00 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул Дорожная д.12а | 58-АА № 967879 |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680,00 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а | 58-АА № 967881 |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449,00 | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 | 58-АА № 958793 |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006,00 | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 | 58-АА № 958799 |

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

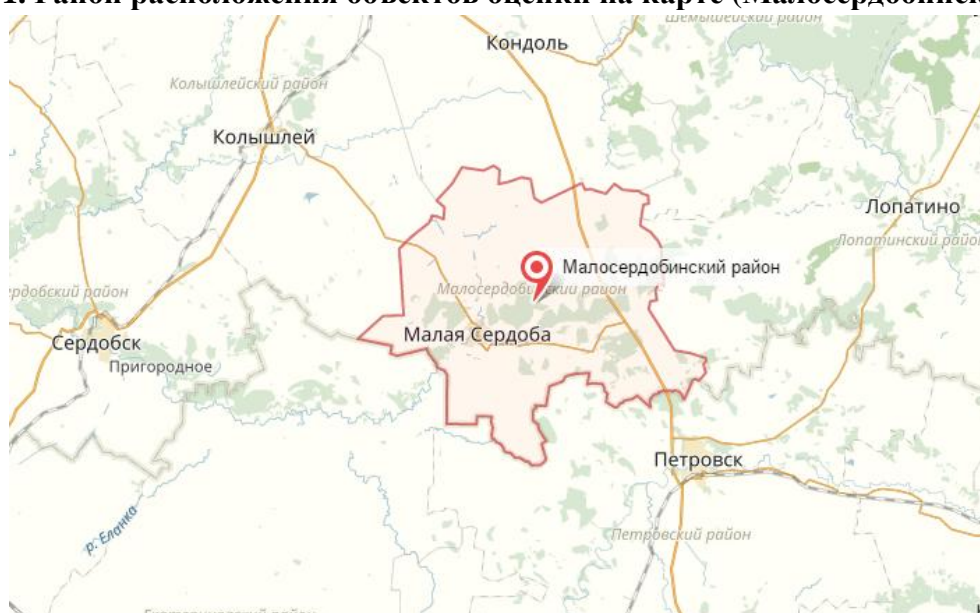
Источник информации: Свидетельства о государственной регистрации права (Приложение №3 Документы Заказчика)

13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Малосердобинском, Сердобском, Лопатинском и Пензенском районах Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

Рисунок 1. Район расположения объектов оценки на карте (Малосердобинский район)



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Рисунок 2. Район расположения объектов оценки на карте (Сердобский район)



Рисунок 3. Район расположения объектов оценки на карте (Лопатинский район)

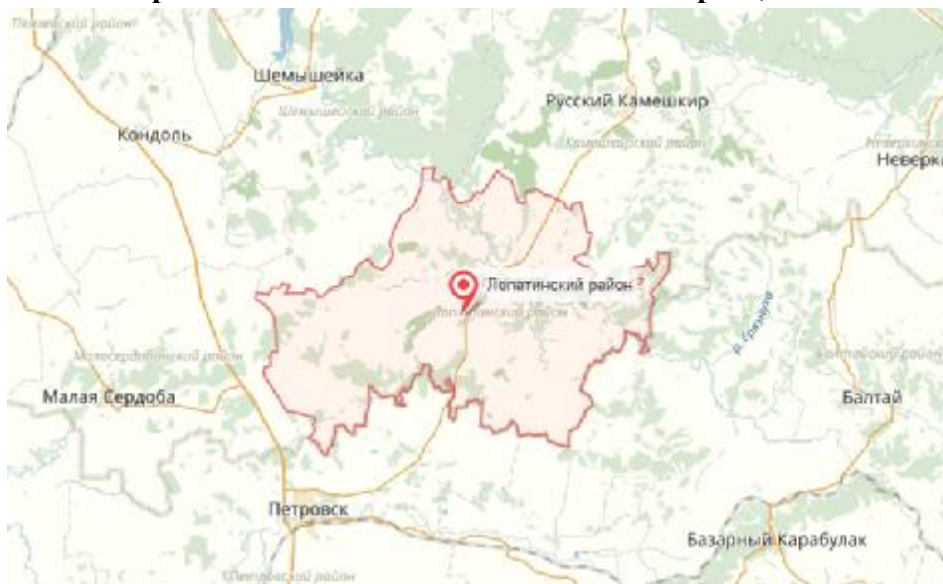


Рисунок 4. Район расположения объектов оценки на карте (Пензенский район)



13.3. Описание района расположения Объекта оценки

История региона

Областной центр (г. Пенза) образован в 1663 как русская крепость на границе Дикого поля. Имеются также сведения о присутствии на территории современного города более древних поселений.

В 1718 образована Пензенская провинция в составе Казанской губернии. 15 сентября 1780 года образована Пензенская губерния.

5 марта 1797 года губерния ликвидирована, Пенза становится уездным центром Саратовской губернии. 9 сентября 1801 года Пензенская губерния восстановлена.

В 1928 губерния снова ликвидирована, Пенза становится центром Пензенского округа Средневожского края, Куйбышевского края, затем (с 1937) районным центром Тамбовской области. 4 февраля 1939 Указом Президиума Верховного Совета СССР образована Пензенская область, существующая до сегодняшнего дня. В марте 1939 года был создан Пензенский областной комитет ВКП (б), первым секретарём обкома стал Александр Кабанов.

При образовании Пензенской области в её состав были включены: из Тамбовской области — город Пенза, Башмаковский, Беднодемьяновский, Бессоновский, Больше-Вьяский, Голицынский, Головинщинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемышейский районы; из Куйбышевской области — Барановский, Камешкирский, Кузнецкий, Литвиновский, Неверкинский, Николаевский, Николо-Пестровский районы; из Саратовской области — Бековский, Даниловский, Колышлейский, Лопатинский, Мало-Сердобинский, Сердобский, Тамалинский районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

Географическое положение

Рельеф

Рельеф поверхности — равнинный, слегка всхолмленный. Обширную часть территории занимают западные склоны Приволжской возвышенности. Возвышенность Сурская Шишка является самой высокой возвышенностью области. Крайний запад области принадлежит восточной окраине Окско-Донской равнины.

Пензенская область расположена между 42° и 47° восточной долготы и между 54° и 52° северной широты.

- Протяжённость с запада на восток — на 330 км.
- Протяжённость с севера на юг — на 204 км.
- Самая высокая точка на территории — 342,037 м над уровнем моря.
- Самая низкая точка на территории — 99 м над уровнем моря.

Географический центр Пензенской области имеет координаты 53°10' северной широты и 44°34' восточной долготы. Находится в 26 км к западу от Пензы, между селами Дубенское и Загоскино.

Почвы

Чернозёмные почвы являются преобладающими на территории области — 67,5 % земельной площади (по другим данным — 50,7 %). Наиболее распространены выщелоченные чернозёмы, в меньшей степени — оподзоленные и типичные. Мощные чернозёмы с толщиной гумусного слоя 80 — 100 см двух степных участков — Попереченского и Островцовского —

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

являются эталонными для данного типа почв и предложены для внесения в Красную Книгу почв России. Значительные площади на севере и северо-востоке занимают серые лесные почвы (14,5 %).

Сельское хозяйство

Рост эффективности работы предприятия АПК, внедрение современных технологий, привлечение высококвалифицированных специалистов, развитие профильных образовательных учреждений – это те задачи, которые в настоящее время активно решаются в сельскохозяйственной отрасли региона. Государственная поддержка, повышение доступности кредитов, формирование благоприятного инвестиционного климата в области позволили за короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

Государственная поддержка, повышение доступности кредитов, формирование благоприятного инвестиционного климата в области позволили за короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

За последние 5 лет ежегодный объем инвестиций в основной капитал предприятий АПК вырос в 1,8 раза (с 4 млрд. руб. в 2008 г до 7,3 млрд. руб. в 2013 году). Общий портфель инвестиций в АПК Пензенской области за 2009 – 2013 гг. составляет более 27 млрд. рублей. Ежегодно на 1 руб. средств государственной поддержки привлекается 5-6 рублей частных инвестиций.

Среднемесячная зарплата в сельскохозяйственных организациях Пензенской области остается одной из самых высоких в отрасли и занимает первое место среди регионов ПФО.

Важную роль в решении социальных проблем села, налаживании устойчивого развития сельских территорий, обеспечении занятости и поддержании доходов сельского населения играют малые формы хозяйствования. Основной целью их развития в агропромышленном комплексе является создание благоприятных условий для развития агробизнеса, создания дополнительных рабочих мест, увеличения объемов производства продукции растениеводства, животноводства, продукции их первичной и углубленной переработки, продвижения продукции сельского хозяйства, произведенной в малых формах.

Источники информации :<https://ru.wikipedia.org/>, Официальный портал Правительства Пензенской области <http://www.pnzreg.ru/>

Описание Малосердобинского района.

Общие сведения:

Общая площадь Малосердобинского района составляет 1,1 тыс. км². Численность населения района на 01.01.2013 года составляет 9,6 тыс. чел. Основной состав населения составляют русские, проживают также татары, мордва, украинцы. Административным центром района является село Малая Сердоба. Удаленность от областного центра г. Пенза - 110 км. В составе района 6 поселений, 22 населенных пункта. Район по природно-климатическим факторам отнесён к Белинско-Сердобской агропочвенной зоне и занимает южную часть области. Район граничит: на севере - с Пензенским районом, на юге – с Саратовской областью, на западе – с Кольшлейским, на востоке – с Лопатинским районами Пензенской области.

Краткая производственно-экономическая характеристика района

На территории района находится всего 128 единиц хозяйствующих субъектов всех отраслей и форм собственности. В настоящее время в районе насчитывается 12 предприятий, учреждения и организаций государственной формы собственности, 39 – муниципальных предприятий, учреждений и организаций, 77 предприятия частной формы. Энергоснабжение района осуществляется от Пензенской энергосистемы через три электроподстанции: ПС – Сердобск на 12,0 тыс. квт, ПС – Чунаки на 8,0 тыс. квт, ПС – Дружаевка на 7,0 тыс. квт. Газоснабжение осуществляется через четыре ГРС, от газопровода Елецк – Петровск, Саратов – Горький. Водоснабжение сельского населения осуществляется на 70 % водопроводом и 30 % - шахтными колодцами. В центральных усадьбах водопроводы обслуживают сельскохозяйственные предприятия, райцентр обслуживает МУП ЖКХ «Универсал», на балансе которого находится 58,7 км. водопроводов. Радиовещание осуществляется от 2-х радиоузлов. Телевизионное изображение район получает от ретранслятора г. Пенза. Все населенные пункты телефонизированы. Протяженность дорог с твердым покрытием в районе составляет 238 км. Все населенные пункты соединены с районным центром дорогами с твердым покрытием. В районе осуществляет банковскую деятельность Дополнительный офис Сбербанка России, ОАО «Россельхозбанка». Сельское хозяйство является одной из ведущих отраслей экономики района. По состоянию на 1 января 2013 года в районе возделыванием сельскохозяйственных культур занимаются 5 сельскохозяйственных предприятий, 4 сельскохозяйственных кооператива, 22 крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйства населения. В районе насчитывается 4283 личных подсобных хозяйств. По состоянию на 1 января 2013 года. Всего в районе зарегистрировано 250 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе: 38 кооперативов, 31 ООО, 112 индивидуальных предпринимателей, 69 крестьянских (фермерских хозяйств). В 2012 году зарегистрировано: 4 малых предприятия - ООО «Рыбное хозяйство» в с. Ключи, ООО «Тандем-Сердоба» в с. М.Сердоба, ППСК «Малосердобинская пасека» в с. Марьевка, ООО «Дорстрой» в с. М. Сердоба, 26 индивидуальных предпринимателей и 10 крестьянских-фермерских хозяйств. В 2012 году 5 субъектов малого предпринимательства выиграли гранты по 300 тыс.руб. на сельхозоборудование, оборудование для переработки мяса, охладитель молока, навесное оборудование для очистки дорог от снега, швейные машины.

Карточка муниципального района



Таблица 1.

| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|-------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Приволжский | Пензенская область | Малосердобинский район | 1 105,5 | 9 800 |

Таблица 2.

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Адрес администрации | с. Малая Сердоба, ул. Ленинская, 38. |
| Телефон | (841-62) 2-11-54 |
| E-mail | maloserd_adm@sura.ru |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

| | |
|------------------|--|
| Название АХС | Пензенский ГЦАС |
| Руководитель АХС | Эркаев Василий Николаевич |
| Адрес | 440034, г. Пенза, ул. Калинина, 150 |
| Телефон | 8(8412)32-30-66 |
| E-mail | Ahims-penza@sura.ru, megina_mira@mail.ru |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

площадь, га: 0

количество полей: 0

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 82 321,7

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

Сведения о выявленных негативных процессах и явлениях на сельскохозяйственных

угодьях по результатам обследования

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

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

Описание Сердобского района.

Общие сведения

Сердобский район Пензенской области является муниципальным образованием Пензенской области и обладает статусом муниципального района. Численность населения Сердобского района на 01.01.2015 года составляет 52018 человек, трудоспособного населения – 28140 человек, моложе трудоспособного возраста - 7380 человек, старше трудоспособного возраста – 16498 человек.

Сердобский район расположен в юго-западной части области, на юго-западных отрогах Приволжской возвышенности, в Хоперском низменно-возвышенном степном районе.

Территорию Сердобского района составляют земли входящих в состав района поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах Сердобского района независимо от форм собственности и целевого назначения.

Площадь, занимаемая районом, составляет 169508 га, что составляет 3,5% от общей площади области. Протяженность территории с севера на юг - 59 км, с запада на восток - 56 км. На севере граничит с Каменским, на северо-западе с Белинским, на северо-востоке с Колышлейским районами области, а на юге - с Саратовской областью.

Административным центром муниципального образования Сердобский район является город Сердобск, расположенный в 111 км юго-западнее г. Пензы на правом берегу р. Сердобы.

С областным центром город связан железной дорогой Ртищево - Пенза и шоссейной дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск – Колышлей - Пенза. С г. Саратовом город связан дорогой с асфальтовым покрытием Сердобск – Ртищево - Саратов.

По национальному составу на территории района преобладают русские - 86,1, незначительную часть составляет мордва (5,7%) и татары (5,4%). Это учитывается при

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

формировании концепции развития образования, культуры, малого бизнеса и практической деятельности этих отраслей социальной и производственной сферы.

Демографические показатели

По состоянию на 01.01.2015 г. в Сердобском районе проживает 52018 человек, в том числе трудоспособного населения - 54,1%, до 17 лет - 14,2%, детей до года - 0,7%. Удельный вес пожилых людей – 31,7 %.

В 2014 году в Сердобском районе родилось 491 детей, что на 12 детей меньше прошлого года (в 2013 году -503). Показатель рождаемости 9,5 (9,6 в прошлом году).

В то же время умерло в Сердобском районе 939 человек, что на 24 чел. меньше чем в прошлом году (2013г.- 963). Смертность снизилась с 17,0% до 16,4%.

Источник: <http://serdobsk.pnzreg.ru/>

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости
Карточка муниципального района

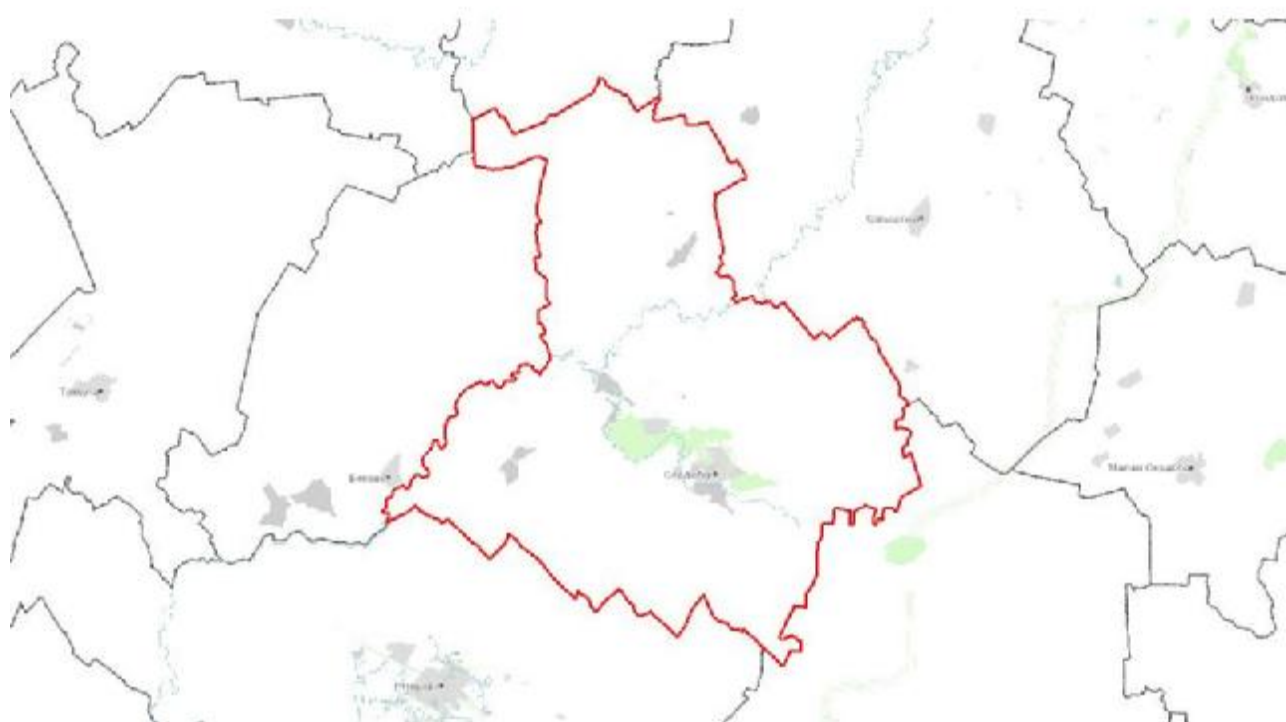


Таблица 1.

| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Приволжский | Пензенская область | Сердобский район | 1 743,8 | 54 300 |

Таблица 2.

| | |
|---------------------|--|
| Адрес администрации | с. Малая Сердоба, ул. Ленинская, 38. |
| Телефон | (841-62) 2-11-54 |
| E-mail | maloserd_adm@sura.ru |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель
сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

| | |
|------------------|---|
| Название АХС | Пензенский ГЦАС |
| Руководитель АХС | Эркаев Василий Николаевич |
| Адрес | 440034, г. Пенза, ул. Калинина, 150 |
| Телефон | 8(8412)32-30-66 |
| E-mail | Ahims-penza@sura.ru , megina_mira@mail.ru |

Таблица 4. Результаты полевых обследований

| Название предприятия | Год проведения обследования | Площадь обследованных земель, га |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| к-з "Борьба" | 2011 | 7 598,7 |
| к-з "Гигант" | 2011 | 6 705,3 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | |
|----------------------|------|---------|
| с-з "Балтинский" | 2011 | 4 495,7 |
| с-з "Большевик" | 2011 | 6 307,4 |
| с-з "Долгоруковский" | 2011 | 9 541,2 |
| с-з "Искра" | 2011 | 8 709 |
| с-з "Кировский" | 2011 | 4 033,6 |
| с-з "Мещерский" | 2011 | 6 928,4 |
| с-з "Надежденский" | 2011 | 4 336,3 |
| с-з "Сердобский" | 2011 | 1 339,6 |
| с-з "Сокольский" | 2011 | 6 666,2 |
| с-з "Студеновский" | 2011 | 5 337 |
| с-з "Ясный" | 2011 | 5 741,6 |
| с-з им. Ленина | 2011 | 8 077,7 |
| с-х "Хотяновский" | 2011 | 7 428,3 |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

площадь, га: 93 246

количество полей: 1 111

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 6 320,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

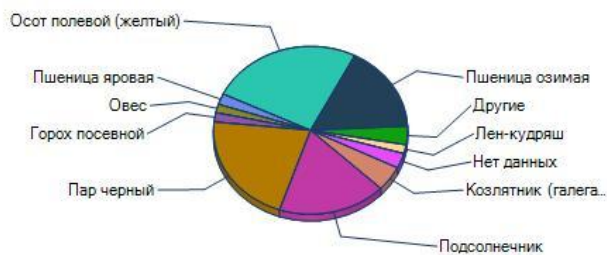


Таблица 5.

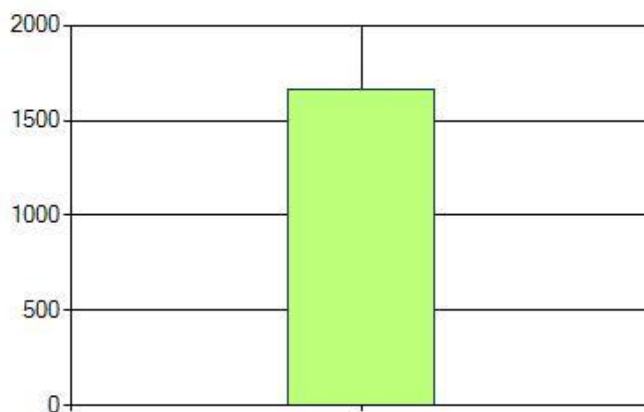
| Вид сельскохозяйственных угодий | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
| Пашня | 692 | 68 496,1 | 73,46 |
| Залежь | 399 | 23 764,5 | 25,49 |
| Многолетние насаждения | 20 | 985,4 | 1,06 |

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади

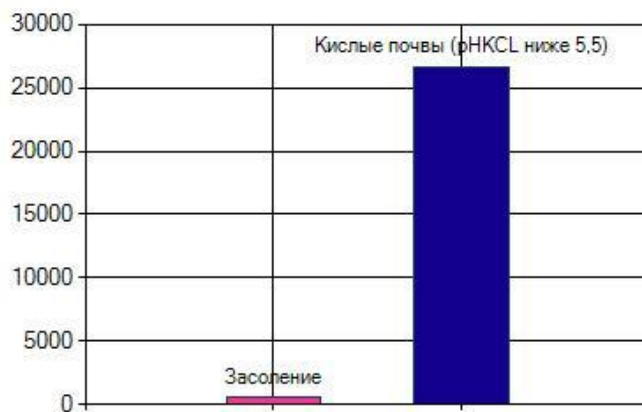


Сведения о мелиорации



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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам

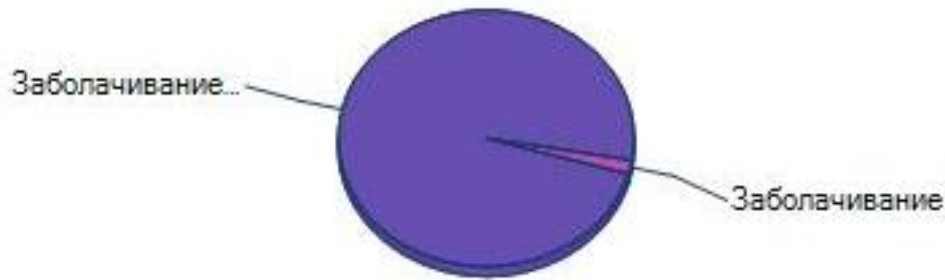


Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



| Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление | Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, % |
|---|---|---|---|
| Заболачивание или подтопление не выявлено | 1 045 | 91 664,5 | 98,3 |
| Заболачивание | 66 | 1 581,5 | 1,7 |

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



Таблица 6.

| Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заращение | Площадь земель, на которых выявлено заращение, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение, % |
|-------------------------------------|---|---|---|
| Заращение не выявлено | 712 | 69 546,3 | 74,58 |
| Заращение сорной растительностью | 399 | 23 699,7 | 25,42 |

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

Описание Лопатинского района.

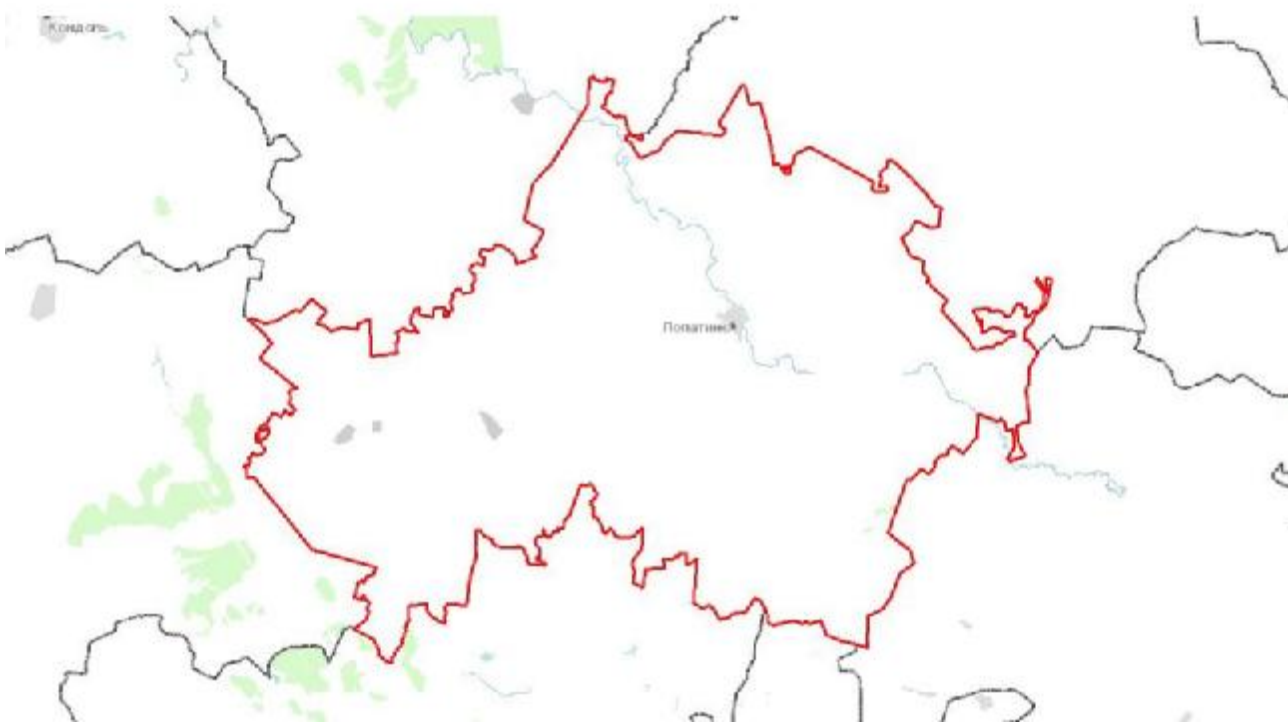
Общие сведения

Лопатинский район — муниципальное образование в составе Пензенской области России.

Административный центр — село Лопатино.

Район расположен на юго-востоке Пензенской области, граничит на северо-западе с Шемышейским районом, на северо-востоке — с Камешкирским районом, на западе — с Малосердобинским районами Пензенской области, на юге — с Саратовской областью. Общая площадь района составляет 1440 км².

Карточка муниципального района



| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Приволжский | Пензенская область | Лопатинский район | 1 445,9 | 14 943 |

| | |
|---------------------|--|
| Адрес администрации | с. Лопатино ул. Пионерская, 29 |
| Телефон | (84148) 21249 |
| E-mail | lopatin_adm@sura.ru |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

| | |
|--------------|-----------------|
| Название АХС | Пензенский ГЦАС |
|--------------|-----------------|

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | |
|------------------|--|
| Руководитель АХС | Эркаев Василий Николаевич |
| Адрес | 440034, г. Пенза, ул. Калинина, 150 |
| Телефон | 8(8412)32-30-66 |
| E-mail | Ahims-penza@sura.ru, megina_mira@mail.ru |

Результаты полевых обследований

| Обследованные сельскохозяйственные предприятия | | |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Название предприятия | Год проведения обследования | Площадь обследованных земель, га |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 0
- количество полей: 0

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 84 818,8

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

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

Описание Пензенского района.

Общие сведения

До 1701 года территория Пензенского района делилась на 6 уездов, в числе которых был и Пензенский. В 1914 году в Пензенской губернии было 10 уездов и 230 воей, в числе которых был и Пензенский уезд с 20-ю волостями. Постановлением ВЦИК и Совета народных комиссаров была образована Средне-Волжская область в составе 4 губерний, в т.ч. и Пензенский. По предложению Президиума Пензенского губисполкома 16 июня 1928 года было принято Постановление ВЦИК об образовании Пензенского района. В этом же году Пензенская окружная организационная комиссия утверждает границы и центры округа, согласно которому в Пензенский район включены Пензенская, Бессоновская и Чемодановская волости.

По состоянию на 1 февраля 1929 года в Пензенском районе было 48 сельских Советов, которые объединили 208 населенных пунктов.

Упорядочение границ административно- территориальных образований коснулись не только границ районов, но и прежде всего сельсоветов. Это можно ярко проследить на истории Оленевского Совета, который был образован в декабре 1918 года и относился к Оленевской волости, Пензенского уезда. С 1928 года входит в состав Кучко-Еланского района Пензенского округа, с февраля 1932 года- Телегинского района, с января 1935 года- Кондольского района и только в марте 1963 года Оленевский сельсовет вновь вернулся в состав нашего Пензенского района.

В 1935 году часть сельсоветов Пензенского района была передана в подчинение Пензенского горсовета, часть – вошли в состав соседних регионов. В 1937 году Постановлением ВЦИК из сельсоветов подчиненных непосредственно горсовету был образован Рамзайский район. Через два месяца в сентябре 1937 года Постановлением ВЦИК Рамзайский район, еще будучи в составе Тамбовской области, переименовывается в Терновский район, а центр района переносится в с. Терновка. Через 1,5 года Указом Президиума Верховного Совета СССР от 4 февраля 1939 года Тамбовская область была разделена на Пензенскую и Тамбовскую области.

Пензенский район образован в 1958 году на базе бывших Терновского и Бессоновского районов. Территория района 1909 кв.км.

Пензенский район вплотную примыкает к городу Пенза и граничит с Колышлейским, Шемьшейским, Мокшанским, Бессоновским и Кондольскими районами Пензенской области.

До 1978 года южная и юго-западная части города Пензы были территорией Пензенского района и районным центром было село Терновка. В мае 1978 года произошло административное преобразование границ города Пензы, в результате которого три крупных населенных района – Терновка, Веселовка и Кривозерье отошли в черту города, а сам район был разделен на два Пензенский и Бессоновский.

На протяжении всей истории существования Пензенского района происходили административно-территориальные преобразования. В 1976 году был образован Ермоловский сельсовет, в 1977 году- Мичуринский, в 1981 году в район были переданы три сельсовета из Каменского района –Кучкинский, Ленинский, Попереченский. В 1982 году был образован Ленинский сельсовет, в состав которого вошли отдельные населенные пункты Старокаменского и Мичуринского сельсоветов. В 1995 году в состав Пензенского района из Бессоновского района вошел Леонидовский сельсовет.

В апреле 2006 года произошло преобразование муниципального района –Пензенский район путем объединения с муниципальным районом –Кондольский район, на основании Закона

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Пензенской области от 10.04.2006 г. № 981-ЗПО «О преобразовании муниципальных районов – Кондольский район и Пензенский район Пензенской области».

История села Кондоль уходит в далекое прошлое. Село Кондоль основано в 1721 году бригадиром А.Г.Киселевым на оживленном тракте из Пензы в Саратов и было владением господ и было оно владением господ Киселевых в течение всей половины 18 века. Расположение села было удобным, по широкому зеленому долу протекала речка, а склоны долины и прилегающих оврагов были покрыты лесом. Дол, по которому течет река, получил название «Конного дола». От слов «Конный дол», как предполагают, произошло название села «Кондоль». В 1914 году, по статистическим данным Петровского уезда, население Кондоля насчитывало 115 дворов, в которых проживало 602 души. В июле 1928 года на основании постановления ВЦИК вместо уездного и волостного административного деления в Средне-Волжской области было введено окружное и районное деление.

Сельское хозяйство.

На 01.03.2015 года в сельхозпредприятиях занято 1632 работника. Среднемесячная з/плата на одного работника с начала 2015 года составляет 17113 рублей.

В сельхозпредприятиях Пензенского района на 1 апреля 2015 года поголовье КРС составляет 9132 головы, в том числе коров 4633 головы.

Валовое производство молока за три месяца 2015 года по сельхозпредприятиям района составило 5342 тонны. Продуктивность коров составила в среднем 1142 кг. В ЗАО «Константиново» получено по 1476 кг. от одной коровы, в СПК «Широкополье» - 1447 кг., в ЗАО «Петровский хлеб» - 1081 кг.

В районе ведется работа по восстановлению поголовья, так в феврале 2015 года в ООО «Пензамолоко» филиал Прогрессмолоко завезено 20 голов нетелей.

За счет собственного воспроизводства в планируется увеличить поголовье дойного стада в ЗАО «Константиново» на 70 голов.

За 1 квартал 2015 года на телочном поголовье получено 214 тонн валового привеса, что составило 548 гр. среднесуточного привеса.

За январь-март 2015 года в районе получено 1088 голов телят, в том числе 775 голов от коров. На 100 коров и нетелей получено 20 телят, от 100 коров получено 16 телят. Выход приплода соответствует 105 % к соответствующему периоду 2014 года.

В районе на летне-пастбищный период готовятся 6 летних лагерей для коров и 6 летних лагерей для телок случного возраста и нетелей. В двух хозяйствах (ОАО ПЗ «Еланский», ЗАО «Константиново») содержание скота – беспривязное с выгулом на карды. Планируемая дата выгона дойного стада в летние лагеря с 26 апреля по 17 мая 2015 года.

РАСТЕНИЕВОДСТВО

В настоящее время потребность семян яровых зерновых культур под планируемую структуру посевных площадей полностью обеспечена. Для проведения весеннего сева в Пензенском районе требуется семян яровых культур- 6,2 тыс.тн. По состоянию на 8 апреля 2015г. имеется 6,3 тыс. тн., кондиционность семян составляет 99%. Протравлено 734 тонны семян яровых культур.

Для обеспечения комплекса проведения весенних полевых работ в 2015г. в хозяйствах всех форм собственности имеются 542 ед. тракторов различных классов тяги, 184 ед. грузовых автомобилей, 226 ед. культиваторов, 196 ед. сеялок, 25 ед. высевальных комплексов. Готовность машинно-тракторного парка в настоящее время составляет около 98%.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

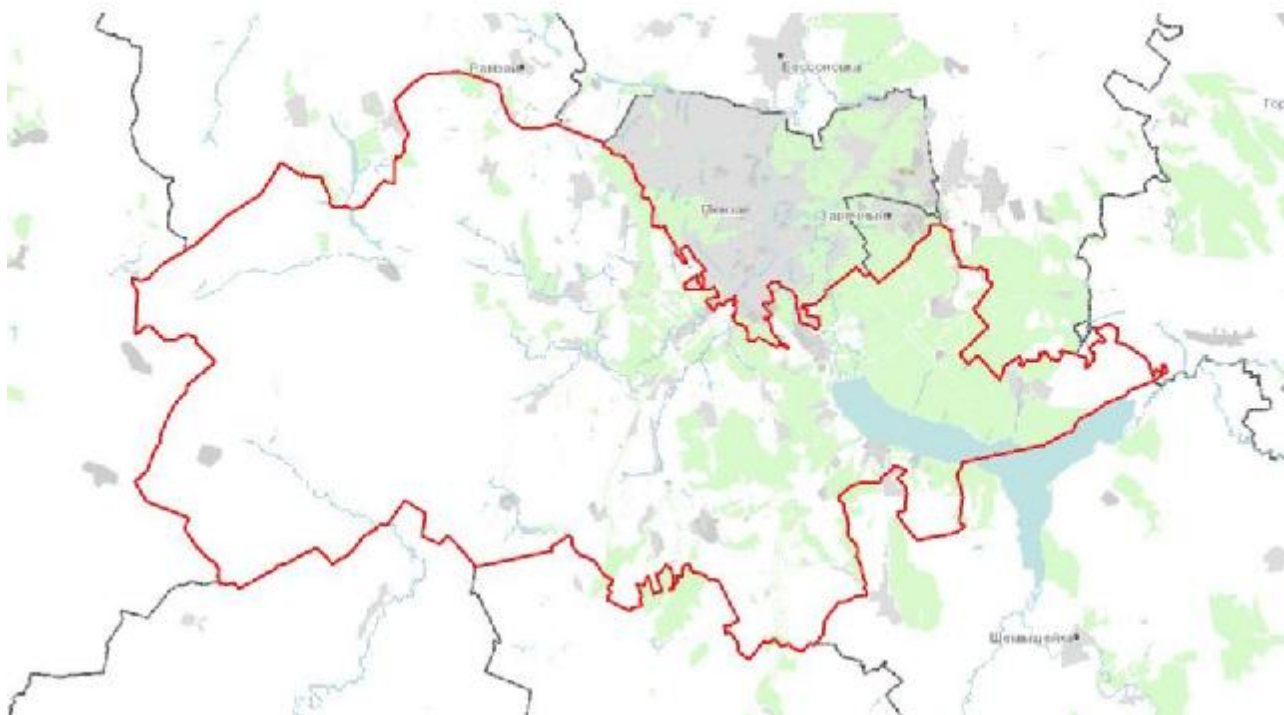
Для проведения весенних полевых работ Пензенскому району необходимо 1500 тн. дизельного топлива. По состоянию на текущую дату в сельхозпредприятиях имеется – 629 тн. дизельного топлива и 87 тн. бензина.

Для увеличения урожайности и получения качественной продукции сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех форм собственности приобретено 5026 тн. минеральных удобрений.

На 01.04.2015 года в районе зарегистрировано 4 КФХ. На 2015год в предварительный список участников целевой программы «Начинающий фермер» внесено 12 заявок. Одна заявка на участие в программе «Семейная ферма». Заявки поданы по направлениям: развитие мясного скотоводство-5 заявок, молочное козоводство-3 заявки, кролиководство-1 заявка, молочное скотоводство-1 заявка, овощеводство и картофелеводство-1, переработка сельскохозяйственной продукции -1 заявка.

Источник: <http://pnz.pnzreg.ru>

Карточка муниципального района



| Федеральный округ | Субъект федерации | Муниципальный район | Площадь, кв. км | Численность населения, чел. |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|
| Приволжский | Пензенская область | Пензенский район | 1 915,8 | 51 300 |

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Адрес администрации | г. Пенза, ул. Московская, д. 75. |
| Телефон | (8412) 59-50-17 |
| E-mail | pravobl@obl.penza.net |

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

| | |
|------------------|--|
| Название АХС | Пензенский ГЦАС |
| Руководитель АХС | Эркаев Василий Николаевич |
| Адрес | 440034, г. Пенза, ул. Калинина ,150 |
| Телефон | 8(8412)32-30-66 |
| E-mail | Ahims-penza@sura.ru, megina_mira@mail.ru |

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости
Результаты полевых обследований

| Обследованные сельскохозяйственные предприятия | | |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Название предприятия | Год проведения обследования | Площадь обследованных земель, га |
| с-з "Ленинский" | 2011 | 9 315,7 |
| АКХ "Телегинская" | 2009 | 1 111,3 |
| АО "Дертевский" | 2011 | 7 578,2 |
| АО "Магистральный" | 2011 | 3 506,2 |
| АО "Новый путь" | 2011 | 6 705,8 |
| ЗАО "Агрокомплекс Терновский" | 2011 | 2 589,1 |
| с-з "Ардымский" | 2011 | 5 871,5 |
| с-з "Вязовский" | 2011 | 5 391,9 |
| с-з "Дубки" | 2011 | 8 194,5 |
| с-з "Еланский" | 2011 | 8 820,4 |
| с-з "Заря" | 2009 | 232,5 |
| с-з "Константиновский" | 2011 | 5 456,1 |
| с-з "Ленинский" | 2011 | 305,2 |
| с-з "Оленевский" | 2011 | 2 141,2 |
| с-з "Панкратовский" | 2011 | 649,6 |
| с-з "Пензенский" | 2011 | 3 701,6 |
| с-з "Прогресс" | 2011 | 7 159 |
| с-з "Пролетарий" | 2011 | 7 769,5 |
| с-з "Серп и Молот" | 2011 | 6 143,4 |
| с-з "Слава труду" | 2011 | 3 701,8 |
| с-з им. Мичурина | 2011 | 2 017,8 |
| с-з им. Энгельса | 2011 | 5 920,8 |
| с-з Техникум | 2011 | 873,9 |

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 1 343,8
- количество полей: 16

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.: - площадь,

га: 103 813,2

- количество полей: 1 435

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

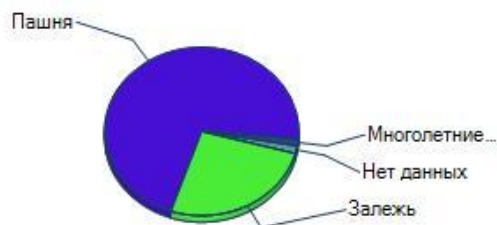
- площадь, га: 105 157





- количество полей: 1 451

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 1 857

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

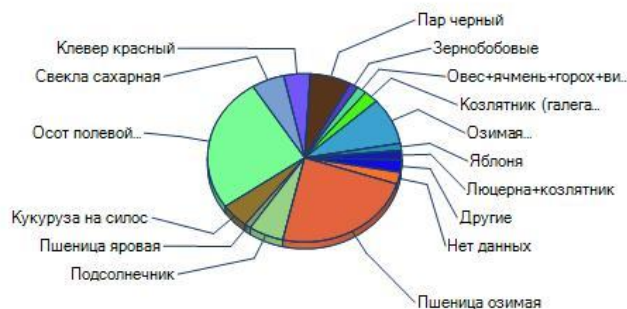
Доля обследованной площади



| Условные обозначения | Вид сельскохозяйственных угодий | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|---|---------------------------------|--|---|-------------------------------|
|  | Пашня | 849 | 74 945,9 | 71,27 |
|  | Залежь | 516 | 27 265,8 | 25,93 |
|  | Нет данных | 19 | 1 524,8 | 1,45 |
|  | Многолетние насаждения | 67 | 1 420,5 | 1,35 |

















Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



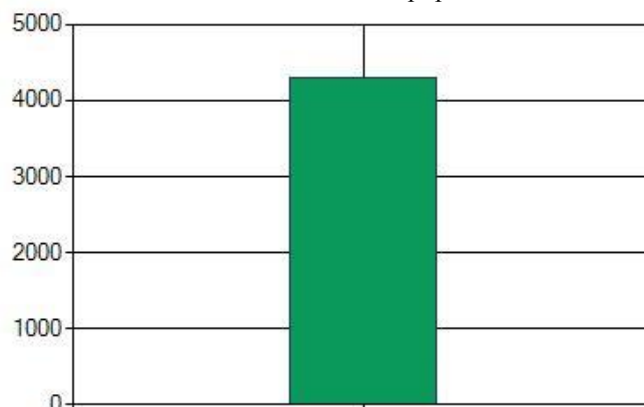
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| Условные обозначения | Наименование культуры | Количество обследованных полей (полигонов) | Площадь обследованных полей (полигонов), га | Доля обследованной площади, % |
|---|-------------------------------|--|---|-------------------------------|
|  | Осот полевой (желтый) | 515 | 27 182,2 | 25,85 |
|  | Пшеница озимая | 246 | 24 779,9 | 23,56 |
|  | Озимая пшеница+яровая пшеница | 128 | 9 443,8 | 8,98 |
|  | Пар черный | 77 | 7 228,1 | 6,87 |
|  | Подсолнечник | 36 | 6 113,6 | 5,81 |
|  | Свекла сахарная | 77 | 5 746,7 | 5,46 |
|  | Кукуруза на силос | 74 | 4 964,7 | 4,72 |
|  | Клевер красный | 43 | 4 654,7 | 4,43 |
|  | Козлятник (галега восточная) | 41 | 2 542,2 | 2,42 |
|  | Другие | 38 | 2 490 | 2,37 |
|  | Нет данных | 29 | 2 397,7 | 2,28 |
|  | Люцерна+козлятник | 22 | 1 924,5 | 1,83 |
|  | Овес+ячмень+горох+вика | 21 | 1 675,2 | 1,59 |
|  | Зернобобовые | 16 | 1 501,1 | 1,43 |
|  | Яблоня | 67 | 1 420,5 | 1,35 |
|  | Пшеница яровая | 21 | 1 092,2 | 1,04 |

Сведения о мелиорации

Выявленная площадь мелиорированных земель



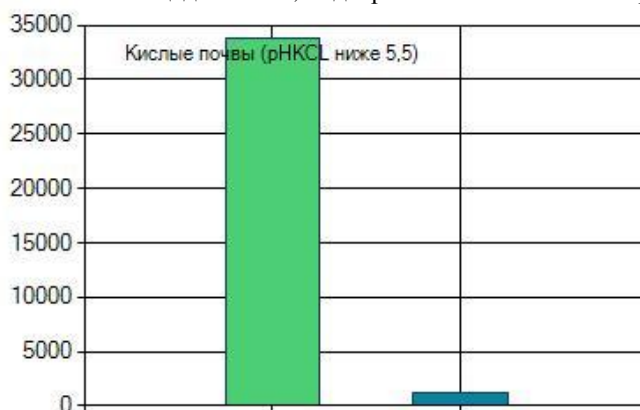
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| Условные обозначения | Мелиорированные земли и их современное состояние | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены мелиорированные земли | Выявленная площадь мелиорированных земель, га |
|----------------------|--|---|---|
| ■ | Орошаемые, но не поливаются (мелиоративные системы не эксплуатируются) | 91 | 4 292,3 |

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

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



| Условные обозначения | Вид негативных процессов и явлений | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления | Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га |
|----------------------|--|---|--|
| ■ | Кислые почвы (рН _{KCL} ниже 5,5) | 1 390 | 33 801,7 |
| ■ | Степень каменистости (процент покрытия камнями размером ≥5,0) <10% | 30 | 1 178,8 |

Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| Условные обозначения | Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление | Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, % |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| ■ | Заболачивание или подтопление не выявлено | 1 451 | 105 157,1 | 100 |

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



| Условные обозначения | Вид выявленных негативных процессов | Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заращение | Площадь земель, на которых выявлено заращение, га | Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение, % |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|
| ■ | Заращение не выявлено | 935 | 77 891,2 | 74,07 |
| ■ | Заращение сорной растительностью | 516 | 27 265,8 | 25,93 |

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

Настоящий раздел посвящен анализу внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В числе прочего, в настоящем разделе рассмотрены следующие темы:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

в) 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.

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

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 %

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности

«Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015

году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------|---------------------|--------------|---------------------|
| | 2015 | | | 2016 | | |
| | окт. | янв.-окт. | сент. | окт. | окт. м/м* | янв.-окт. |
| ВВП ¹⁾ | -3,6 | -3,7 | -0,7 | -0,5 | 0,0 | -0,7 |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,7 | 11,2 | 0,2 | 0,4 | | 4,5 |
| Промышленное производство ³⁾ | -3,6 | -3,3 | -0,8 | -0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Обрабатывающие производства | -5,9 | -5,3 | -1,6 | -0,8 | 0,5 | -0,9 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 7,0 | 2,7 | 1,7 | 2,4 | 0,1 | 2,9 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -4,9 | -5,1 | -6,8 | -0,8 | 1,6 | -5,0 |
| Ввод в действие жилых домов | -12,3 | 5,0 | -3,6 | -13,0 | -3,9 | -6,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | -6,8 ⁵⁾ | -4,5 ⁵⁾ | -1,5 | -5,9 | -0,7 | -5,3 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -10,5 | -9,2 | 1,9 | 2,0 ⁵⁾ | 0,1 | 0,5 ⁵⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 33357 | 33107 | 35843 | 36200 ⁶⁾ | | 35770 ⁶⁾ |
| Уровень безработицы | 5,5 | | 5,2 | 5,4 | 5,5 | |
| Оборот розничной торговли | -11,3 | -9,2 | -3,6 | -4,4 | -0,5 | -5,3 |
| Объём платных услуг населению | -2,4 ⁵⁾ | -1,8 ⁵⁾ | -0,6 | -2,1 | -0,5 | -0,7 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 27,0 | 287,3 | 25,5 | 26,5 ⁶⁾ | | 226,0 ⁶⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 16,9 | 159,0 | 18,2 | 18,1 ⁶⁾ | | 154,5 ⁶⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 46,8 | 53,6 | 44,2 | 47,7 | | 40,5 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Источник: Минэкономразвития России 28.11.2016 г., Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе - октябре 2016 года»
(<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>)

14.2. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

15. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Существующие сегодня в России административные ограничения и зонирование часто не отражают требований развивающегося рынка недвижимости, и поэтому фактическое использование земельного участка с улучшениями часто не соответствует наилучшему варианту.

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

Метод сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Применение метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок :

количественные
качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);

статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

относительный сравнительный анализ;

экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий)..

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

| | Адрес | Описание | Площадь, кв.м | Цена руб. | Источник информации |
|---|--|--|----------------------|------------------|---|
| 1 | Пенза, Пензенская область, село Бессоновка | Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Полеологово. 12 га. Категория земель - земли сельхоз назначения. Номер участка - 58:05:0700602:87. от г.Пенза - 10км. от делового и административного центра Бессоновки - 4км. | 120 000 | 1 200 000 | https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025 |
| 2 | Пензенская область, Кузнецкий район | Обрабатываемая пашня 6,8 га вдоль трассы М5 напротив с. Каменка два собственника | 68 000 | 680 000 | https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_ga_snt_dnp_652539636 |
| 3 | Пензенская область, с. Благодатки | Обрабатываемая пашня 4 га вдоль дороги М5 возле с. Благодатки. Два собственника. | 40 000 | 400 000 | https://www.avito.ru/kuznetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_771806266 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -16% для земель с/х назначения в Пензенской области...

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

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

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

Таблица 2.

| п./п. | Площадь участка объекта аналога (строка справа), кв.м. | до 5 000 | от 5 000 до 10 000 | от 10 000 до 50 000 | от 50 000 до 100 000 | от 100 000 до 250 000 | от 250 000 до 500 000 | от 500 000 до 1 000 000 | от 1 000 000 до 2 500 000 | от 2 500 000 до 5 000 000 | от 5 000 000 и выше |
|-------|--|-------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| | Площадь участка объекта оценки (столбик внизу), кв.м. | | | | | | | | | | |
| | | 1,35 | 1,25 | 1,06 | 1,00 | 0,93 | 0,88 | 0,83 | 0,78 | 0,75 | 0,71 |
| 1 | до 5 000 включительно | 1,00 | 1,08 | 1,27 | 1,35 | 1,45 | 1,53 | 1,63 | 1,73 | 1,80 | 1,90 |
| 2 | от 5 000 до 10 000 включительно | 0,93 | 1,00 | 1,18 | 1,25 | 1,34 | 1,42 | 1,51 | 1,60 | 1,67 | 1,76 |
| 3 | от 10 000 до 50 000 включительно | 0,79 | 0,85 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,20 | 1,28 | 1,36 | 1,41 | 1,49 |
| 4 | от 50 000 до 100 000 включительно | 0,74 | 0,80 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,20 | 1,28 | 1,33 | 1,41 |
| 5 | от 100 000 до 250 000 включительно | 0,69 | 0,74 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,19 | 1,24 | 1,31 |
| 6 | от 250 000 до 500 000 включительно | 0,65 | 0,70 | 0,83 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,06 | 1,13 | 1,17 | 1,24 |
| 7 | от 500 000 до 1 000 000 включительно | 0,61 | 0,66 | 0,78 | 0,83 | 0,89 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,17 |
| 8 | от 1 000 000 до 2 500 000 включительно | 0,58 | 0,62 | 0,74 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,10 |
| 9 | от 2 500 000 до 5 000 000 включительно | 0,56 | 0,60 | 0,71 | 0,75 | 0,81 | 0,85 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,06 |
| 10 | и от 5 000 000 и выше | 0,53 | 0,57 | 0,67 | 0,71 | 0,76 | 0,81 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 |

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

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

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

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

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 3.

| Элемент сравнения | Единица измер. | Объекты сравнения | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| | | оцениваемый | 1 | 2 | 3 |
| Цена продажи | руб. | | 700 000 | 1 250 000 | 8 000 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 694 516 | 70 000 | 166 000 | 1 000 000 |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | | 10,00 | 7,53 | 8,00 |
| Корректировки | (Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.) | | | | |
| Имущественные права | Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 10,0 | 7,5 | 8,0 |
| Условия финансирования | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 10,0 | 7,5 | 8,0 |
| Условия продажи | | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 10,0 | 7,5 | 8,0 |
| Условия рынка (время продажи) | | июн.16 | июн.16 | июн.16 | июн.16 |
| Корректировка | % | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 10,0 | 7,5 | 8,0 |
| Уторговывание | | | | | |
| Корректировка | % | | -10 | -10 | -10 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,0 | 6,8 | 7,2 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| Местоположение | | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область | Пензенская область |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,0 | 6,8 | 7,2 |
| назначение земель | | с/х | с/х | с/х | с/х |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 9,0 | 6,8 | 7,2 |
| Физические характеристики: | | | | | |
| Корректировка на различие в площади земельного участка | кв.м. | 694 516 | 70 000 | 166 000 | 1 000 000 |
| Корректировка | % | | -17% | -11% | 6% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 7,5 | 6,0 | 7,6 |
| Корректировка | % | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 7,5 | 6,0 | 7,6 |
| Для выводов: | | | | | |
| Коэффициент вариации | | 13% | | | |
| Общая валовая коррекция | руб./кв.м. | | 2,5 | 1,5 | 0,4 |
| в % от первонач. величины | | 50,4% | 25% | 20% | 5% |
| | | 0,7 | 0,75 | 0,80 | 0,95 |
| Весовой коэффициент | | 100,0% | 31% | 32% | 37% |
| Стоимость за ед. общей площади | руб./кв.м. | 7,05 | 2,30 | 1,94 | 2,81 |

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 7,05 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **357 432 462 руб.**

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес | Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|---|
| 1 | 58:17:060401:39 | 101 464 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 715 321,20 |
| 2 | 58:17:060401:42 | 116 543 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 821 628,15 |
| 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 8 393 673,60 |
| 4 | 58:17:130702:61 | 122 824 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 865 909,20 |
| 5 | 58:17:060104:17 | 124 196 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 875 581,80 |
| 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х | 9 151 830,60 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|-----------------|-----------|---|---------------|
| | | | назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | |
| 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 10 014 948,00 |
| 8 | 58:17:060401:47 | 1 429 596 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 10 078 651,80 |
| 9 | 58:17:060301:59 | 16 463 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 064,15 |
| 10 | 58:17:060402:20 | 16 585 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 924,25 |
| 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 11 749 713,30 |
| 12 | 58:17:060401:49 | 172 500 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 1 216 125,00 |
| 13 | 58:17:130702:29 | 177 287 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 249 873,35 |
| 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 12 508 786,80 |
| 15 | 58:17:060402:32 | 17 764 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка | 125 236,20 |
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 332 153,90 |
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 138 187,05 |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 160 556,70 |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 762 500,00 |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 178 823,25 |
| 21 | 58:17:060104:16 | 26 872 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 189 447,60 |
| 22 | 58:17:060105:19 | 27 471 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 193 670,55 |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 593 197,85 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---------------|
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 832 164,65 |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 199 994,40 |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 20 456 371,65 |
| 27 | 58:17:130702:27 | 29 115 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 205 260,75 |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 2 161 953,00 |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 22 206 632,85 |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 231 606,60 |
| 31 | 58:17:060401:37 | 41 055 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 289 437,75 |
| 32 | 58:17:060301:66 | 4 120 654 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 29 050 610,70 |
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 300 548,55 |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 309 452,70 |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка | 319 555,35 |
| 36 | 58:17:060402:24 | 48 518 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 342 051,90 |
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 501 883,05 |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 360 854,25 |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 373 078,95 |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 373 720,50 |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток | 3 866 586,60 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|-------------------|-----------|---|---------------|
| | | | от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 389 075,40 |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 391 902,45 |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 947 210,40 |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 342,30 |
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 730,05 |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 436 973,10 |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 437 382,00 |
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 455 888,25 |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 59 805,15 |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 65 120,85 |
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 68 173,50 |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 6 869 872,50 |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток | 11 632 500,00 |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад | 4 632 519,75 |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг | 5 498 851,95 |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад | 260 229,60 |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад | 199 120,20 |
| 59 | 58:25:050401:93 | 1 821 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад | 12 839 770,20 |
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад | 9 818 309,40 |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток | 7 063 514,85 |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток | 4 568 985,15 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | |
|----|------------------|-----------|--|---------------|
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5630 м по направлению на северо-восток | 8 573 885,70 |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток | 6 445 377,90 |
| 65 | 58:25:060303:88 | 1 031 237 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток | 7 270 220,85 |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток | 8 067 089,40 |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг | 2 928 993,00 |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг | 6 057 839,40 |
| 69 | 58:25:050201:114 | 406 909 | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг | 2 868 708,45 |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул Дорожная д.12а | 22 503 600,00 |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а | 17 037 594,00 |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449 | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 | 6 841 665,45 |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006 | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 | 3 186 642,30 |

17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:

земельных участков общей площадью 50 699 640 кв.м., по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

357 432 462 рублей

(Триста пятьдесят семь миллионов четыреста тридцать две тысячи четыреста шестьдесят два) руб.

В том числе:

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв.м. | Адрес | Рыночная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--|--------------------------|------------------------------|
| 1 | 58:17:060401:39 | 101 464 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 715 321,20 | 715 321,20 |
| 2 | 58:17:060401:42 | 116 543 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 821 628,15 | 821 628,15 |
| 3 | 58:17:060103:70 | 1 190 592 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 8 393 673,60 | 8 393 673,60 |
| 4 | 58:17:130702:61 | 122 824 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,65 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 865 909,20 | 865 909,20 |
| 5 | 58:17:060104:17 | 124 196 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 875 581,80 | 875 581,80 |
| 6 | 58:17:130201:25 | 1 298 132 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 9 151 830,60 | 9 151 830,60 |
| 7 | 58:17:060301:44 | 1 420 560 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 10 014 948,00 | 10 014 948,00 |
| 8 | 58:17:060401:47 | 1 429 596 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 10 078 651,80 | 10 078 651,80 |
| 9 | 58:17:060301:59 | 16 463 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 064,15 | 116 064,15 |
| 10 | 58:17:060402:20 | 16 585 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,34 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 116 924,25 | 116 924,25 |
| 11 | 58:17:060104:21 | 1 666 626 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 11 749 713,30 | 11 749 713,30 |
| 12 | 58:17:060401:49 | 172 500 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 1 216 125,00 | 1 216 125,00 |
| 13 | 58:17:130702:29 | 177 287 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо- | 1 249 873,35 | 1 249 873,35 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---------------|---------------|
| | | | восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | | |
| 14 | 58:17:060301:54 | 1 774 296 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 12 508 786,80 | 12 508 786,80 |
| 15 | 58:17:060402:32 | 17 764 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,25 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка | 125 236,20 | 125 236,20 |
| 16 | 58:17:130701:9 | 188 958 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 332 153,90 | 1 332 153,90 |
| 17 | 58:17:130702:60 | 19 601 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 138 187,05 | 138 187,05 |
| 18 | 58:17:060302:9 | 22 774 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 160 556,70 | 160 556,70 |
| 19 | 58:17:130702:44 | 250 000 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 1 762 500,00 | 1 762 500,00 |
| 20 | 58:17:060401:31 | 25 365 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,95 км по направлению на север от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 178 823,25 | 178 823,25 |
| 21 | 58:17:060104:16 | 26 872 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 189 447,60 | 189 447,60 |
| 22 | 58:17:060105:19 | 27 471 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 193 670,55 | 193 670,55 |
| 23 | 58:17:130701:15 | 2 779 177 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 593 197,85 | 19 593 197,85 |
| 24 | 58:17:130702:46 | 2 813 073 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 19 832 164,65 | 19 832 164,65 |
| 25 | 58:17:060401:36 | 28 368 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 199 994,40 | 199 994,40 |
| 26 | 58:17:060301:49 | 2 901 613 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 20 456 371,65 | 20 456 371,65 |
| 27 | 58:17:130702:27 | 29 115 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 205 260,75 | 205 260,75 |
| 28 | 58:17:060105:22 | 306 660 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 2 161 953,00 | 2 161 953,00 |
| 29 | 58:17:060105:23 | 3 149 877 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,1 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 22 206 632,85 | 22 206 632,85 |
| 30 | 58:17:060103:59 | 32 852 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 231 606,60 | 231 606,60 |
| 31 | 58:17:060401:37 | 41 055 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х | 289 437,75 | 289 437,75 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-----------------|-----------|--|---------------|---------------|
| | | | назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | | |
| 32 | 58:17:060301:66 | 4 120 654 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 29 050 610,70 | 29 050 610,70 |
| 33 | 58:17:130401:68 | 42 631 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 300 548,55 | 300 548,55 |
| 34 | 58:17:060301:61 | 43 894 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,2 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 309 452,70 | 309 452,70 |
| 35 | 58:17:060402:22 | 45 327 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,9 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка | 319 555,35 | 319 555,35 |
| 36 | 58:17:060402:24 | 48 518 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 342 051,90 | 342 051,90 |
| 37 | 58:17:060103:66 | 496 721 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 501 883,05 | 3 501 883,05 |
| 38 | 58:17:060401:27 | 51 185 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 360 854,25 | 360 854,25 |
| 39 | 58:17:060105:20 | 52 919 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 373 078,95 | 373 078,95 |
| 40 | 58:17:060104:14 | 53 010 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,35 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 373 720,50 | 373 720,50 |
| 41 | 58:17:060401:45 | 548 452 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 3 866 586,60 | 3 866 586,60 |
| 42 | 58:17:060301:39 | 55 188 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 389 075,40 | 389 075,40 |
| 43 | 58:17:060301:40 | 55 589 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 391 902,45 | 391 902,45 |
| 44 | 58:17:060103:71 | 559 888 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка | 3 947 210,40 | 3 947 210,40 |
| 45 | 58:17:130701:23 | 6 006 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 342,30 | 42 342,30 |
| 46 | 58:17:130702:19 | 6 061 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка | 42 730,05 | 42 730,05 |
| 47 | 58:17:060301:42 | 61 982 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 436 973,10 | 436 973,10 |
| 48 | 58:17:060401:35 | 62 040 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 437 382,00 | 437 382,00 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

| | | | | | |
|----|-------------------|-----------|---|---------------|---------------|
| 49 | 58:17:130702:59 | 64 665 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 455 888,25 | 455 888,25 |
| 50 | 58:17:130701:26 | 8 483 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка | 59 805,15 | 59 805,15 |
| 51 | 58:17:060401:33 | 9 237 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,95 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка | 65 120,85 | 65 120,85 |
| 52 | 58:17:060302:11 | 9 670 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка | 68 173,50 | 68 173,50 |
| 53 | 58:17:060301:68 | 974 450 | Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка | 6 869 872,50 | 6 869 872,50 |
| 54 | 58:25:050101:0107 | 1 650 000 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток | 11 632 500,00 | 11 632 500,00 |
| 55 | 58:25:050102:123 | 657 095 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад | 4 632 519,75 | 4 632 519,75 |
| 56 | 58:25:050102:127 | 779 979 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг | 5 498 851,95 | 5 498 851,95 |
| 57 | 58:25:050401:87 | 36 912 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 5650 м по направлению на северо-запад | 260 229,60 | 260 229,60 |
| 58 | 58:25:050401:90 | 28 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 4700 м по направлению на северо-запад | 199 120,20 | 199 120,20 |
| 59 | 58:25:050401:93 | 1 821 244 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 3500 м по направлению на северо-запад | 12 839 770,20 | 12 839 770,20 |
| 60 | 58:25:050401:94 | 1 392 668 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад | 9 818 309,40 | 9 818 309,40 |
| 61 | 58:25:060101:13 | 1 001 917 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток | 7 063 514,85 | 7 063 514,85 |
| 62 | 58:25:060101:19 | 648 083 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток | 4 568 985,15 | 4 568 985,15 |
| 63 | 58:25:060101:7 | 1 216 154 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5630 м по направлению на северо-восток | 8 573 885,70 | 8 573 885,70 |
| 64 | 58:25:060101:9 | 914 238 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток | 6 445 377,90 | 6 445 377,90 |
| 65 | 58:25:060303:88 | 1 031 237 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток | 7 270 220,85 | 7 270 220,85 |
| 66 | 58:25:060303:89 | 1 144 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток | 8 067 089,40 | 8 067 089,40 |
| 67 | 58:25:060303:95 | 415 460 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2 м по направлению на юг | 2 928 993,00 | 2 928 993,00 |
| 68 | 58:25:060303:98 | 859 268 | Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 500 м по направлению на юг | 6 057 839,40 | 6 057 839,40 |
| 69 | 58:25:050201:114 | 406 909 | Пензенская область, Сердобский район, с. Новое, в 2800 м по направлению на юг | 2 868 708,45 | 2 868 708,45 |
| 70 | 58:13:440903:63 | 3 192 000 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул Дорожная д.12а | 22 503 600,00 | 22 503 600,00 |
| 71 | 58:13:440903:65 | 2 416 680 | Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5140 м. адрес ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а | 17 037 594,00 | 17 037 594,00 |
| 72 | 58:15:510102:114 | 970 449 | Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 5600м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18 | 6 841 665,45 | 6 841 665,45 |
| 73 | 58:15:510102:113 | 452 006 | Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 5300м. По напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул. Пионерская, 18 | 3 186 642,30 | 3 186 642,30 |

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

Оценщик

Зотов В.А.



11 декабря 2016 г.

19. Список используемой литературы.

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

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

| № п/п | Наименование |
|-------|--|
| 1 | Свидетельства о государственной регистрации права: |
| | 58 АБ № 011101 58 АБ № 011043 58 АБ № 010952 |
| | 58 АБ № 011102 58 АБ № 011072 58 АБ № 011030 |
| | 58 АБ № 010994 58 АБ № 011004 58 АБ № 010939 |
| | 58 АБ № 011058 58 АБ № 011104 58 АБ № 011105 |
| | 58 АБ № 010997 58 АБ № 010969 58 АБ № 011093 |
| | 58 АБ № 010958 58 АБ № 010971 58 АБ № 011035 |
| | 58 АБ № 010993 58 АБ № 010979 58 АБ № 010982 |
| | 58 АБ № 011107 58 АБ № 010951 58 АБ № 011008 |
| | 58 АБ № 011011 58 АБ № 010985 58 АБ № 011052 |
| | 58 АБ № 011020 58 АБ № 011045 58 АБ № 011018 |
| | 58 АБ № 011094 58 АБ № 011113 58 АБ № 010932 |
| | 58 АБ № 011083 58 АБ № 010970 58 АБ № 040061 |
| | 58 АБ № 011024 58 АБ № 010947 58 АБ № 040040 |
| | 58 АБ № 010991 58 АБ № 011100 58 АБ № 040041 |
| | 58 АБ № 011039 58 АБ № 011071 58 АБ № 040047 |
| | 58 АБ № 010941 58 АБ № 011034 58 АБ № 040049 |
| | 58 АБ № 011053 58 АБ № 040030 58-АА № 952184 |
| | 58 АБ № 011062 58 АБ № 040052 58-АА № 967879 |
| | 58 АБ № 010966 58 АБ № 040057 58-АА № 967881 |
| | 58 АБ № 011096 58 АБ № 040023 58-АА № 958793 |
| | 58 АБ № 010983 58 АБ № 040024 58-АА № 958799 |
| | 58 АБ № 011073 58 АБ № 040027 |
| | 58 АБ № 010921 58 АБ № 040028 |
| | 58 АБ № 010938 58 АБ № 040066 |
| | 58 АБ № 011091 58 АБ № 040065 |
| | 58 АБ № 010987 58 АБ № 040062 |

21. Перечень документов Оценщика.

| № п/п | Наименование | Количество листов |
|-------|---------------------------------------|-------------------|
| 1 | Копии документов организации Оценщика | 3 |
| 2 | Копия документов РОО | 2 |
| 3 | Копии документов Зотова В.А. | 4 |

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778662025

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СХ, ДНП)

Участок 12 га (СНТ, ДНП)


№ 778662025, размещено 31 октября в 05:50 | 717 (+5)

- 1 200 000 Р

Купить в кредит

8 937 406-09-09

Написать сообщение



Адрес: Пенза, Пензенская область, село Бессоновка

Расстояние до города: 10 км, Площадь: 1200 сот

Адрес: Пенза, Пензенская область, село Бессоновка

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_8_ga_snt_dnp_65259938

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_6_8_ga_snt_dnp_65259938

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СХ, ДНП)

Участок 6.8 га (СНТ, ДНП)


№ 65259938, размещено 10 ноября в 07:15 | 1061 (+9)

- 680 000 Р

Купить в кредит

8 964 872-77-85

Написать сообщение



Адрес: Пензенская область, Муниципальный район Пензенский, Пензенская обл. Кузнецкий район

Расстояние до города: 2 км, Площадь: 680 сот

Адрес: Пензенская область, Муниципальный район Пензенский, Пензенская обл. Кузнецкий район

Тинькофф Банк

Кредитная карта Тинькофф Platinum

До 300 000 Р

0% до 95 дней

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_77826296

https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_77826296

Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельскохозяйственные (СХ, ДНП)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)


№ 771920268, размещено 1 ноября в 17:47 | 464 (+4)

- 400 000 Р

Купить в кредит

8 964 876-96-28

Написать сообщение



Адрес: Пензенская область, Муниципальный район М-5 Урал

Расстояние до города: 5 км, Площадь: 400 сот

Адрес: Пензенская область, Муниципальный район М-5 Урал

Площадь: Урал № Avito вкл. 2016

Адрес: Пензенская область, Муниципальный район М-5 Урал

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Спортивная площадка 4 га вдоль дороги № 500 с. Власовка. Две сосны-липы.

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Груп"

(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Груп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

1 0 3 7 7 8 9 0 1 3 6 1 3

01
(число)

декабря
(месяц прописью)

2010
(год)

за государственным регистрационным номером

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

(наименование регистрирующего органа)

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



Ильдаримова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 № 013305950

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



МИНФИП РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(УФНС России № 22 по г. Москве)
м.Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 42; факс: (495) 649 39 45
E-mail: admin22@nso.moslog.ru

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

20.03.2016 № 14-16/31

На № _____

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

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

Романичева С.Г.

*Исп. Попова П.С.
т.649-39-57, мест.14-313*

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



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

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

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

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

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-Юг от 15.02.2016

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Зотов Владимир Андреевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009832

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 100/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Росси́я, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, корп. 1, тел. (495) 921 2000, факс (495) 223 9202,
ИНН 77/17115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202
Лицензия: СЛ № 3487, СЛ № 3487, ОС № 3487-03, ОС № 3487-04, ОС № 3487-05 от 13 сентября 2015г.

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»
г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 4, стр.1
ИНН 77/17115093, КПП 775001001
р/с 40701810600050000010
в ПАО «БИНБАНК» г. Москва,
к/с 30101810200000000205

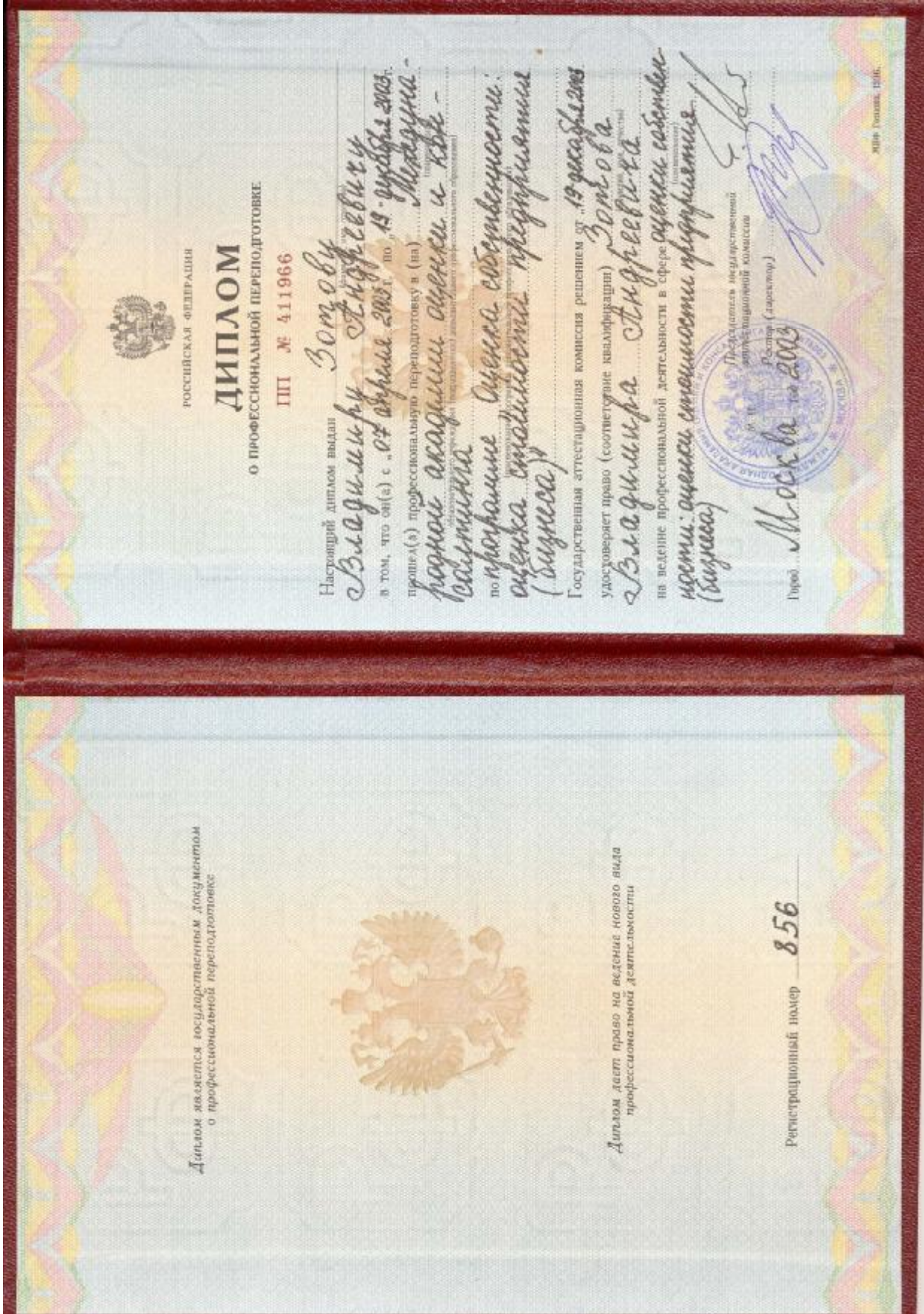
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Зотов Владимир Андреевич
Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по
МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,
код подразделения 770-120
Адрес регистрации: г.Москва,
Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26
ИНН 772804255084
*С Правилами страхования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

Коммерческий директор /Е.В. Епишина

Подпись / Зотов В.А.

м.п.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Затову
(фамилия, имя, отчество)
Владимиру Владимировичу
в том, что он(а) с 21 мая 2007 г. по 31 мая 2007 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Международная академия систем и консалтинга
(наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)
по программе: Дипломная деятельность
(наименование Программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|--------------------------------------|------------------|---------|
| 1. Обязательный дисциплинарный | 72 | |
| 2. Дисциплинарный по выбору | 32 | |
| 3. Итоговой квалификационной экзамен | | отлично |

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

Выполнил(а) нет
(уровень)
нет
(качественный результат)
нет
(директор)



Город Москва
МРО Газман. 1916

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

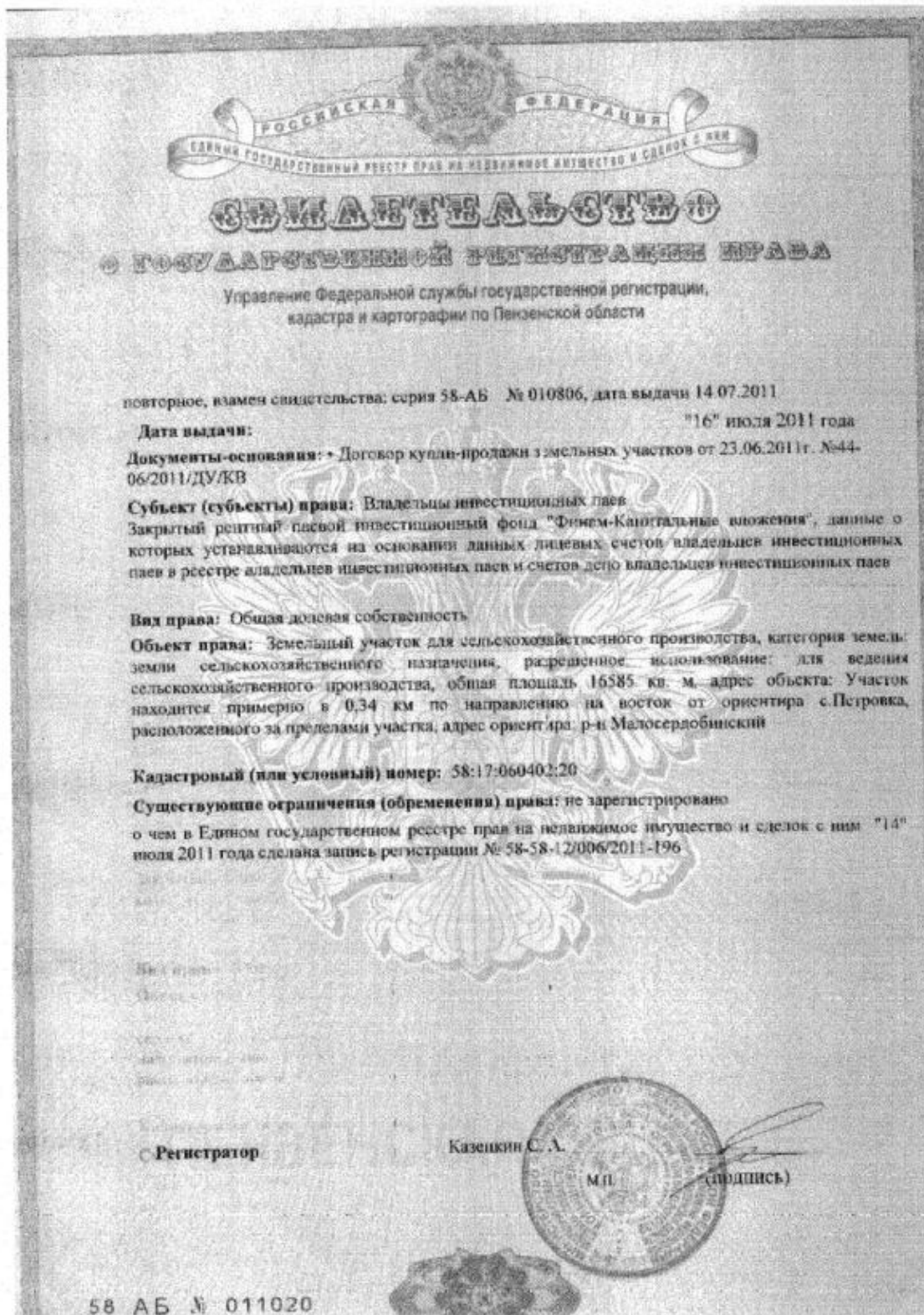
Регистрационный номер 850

Приложение 3

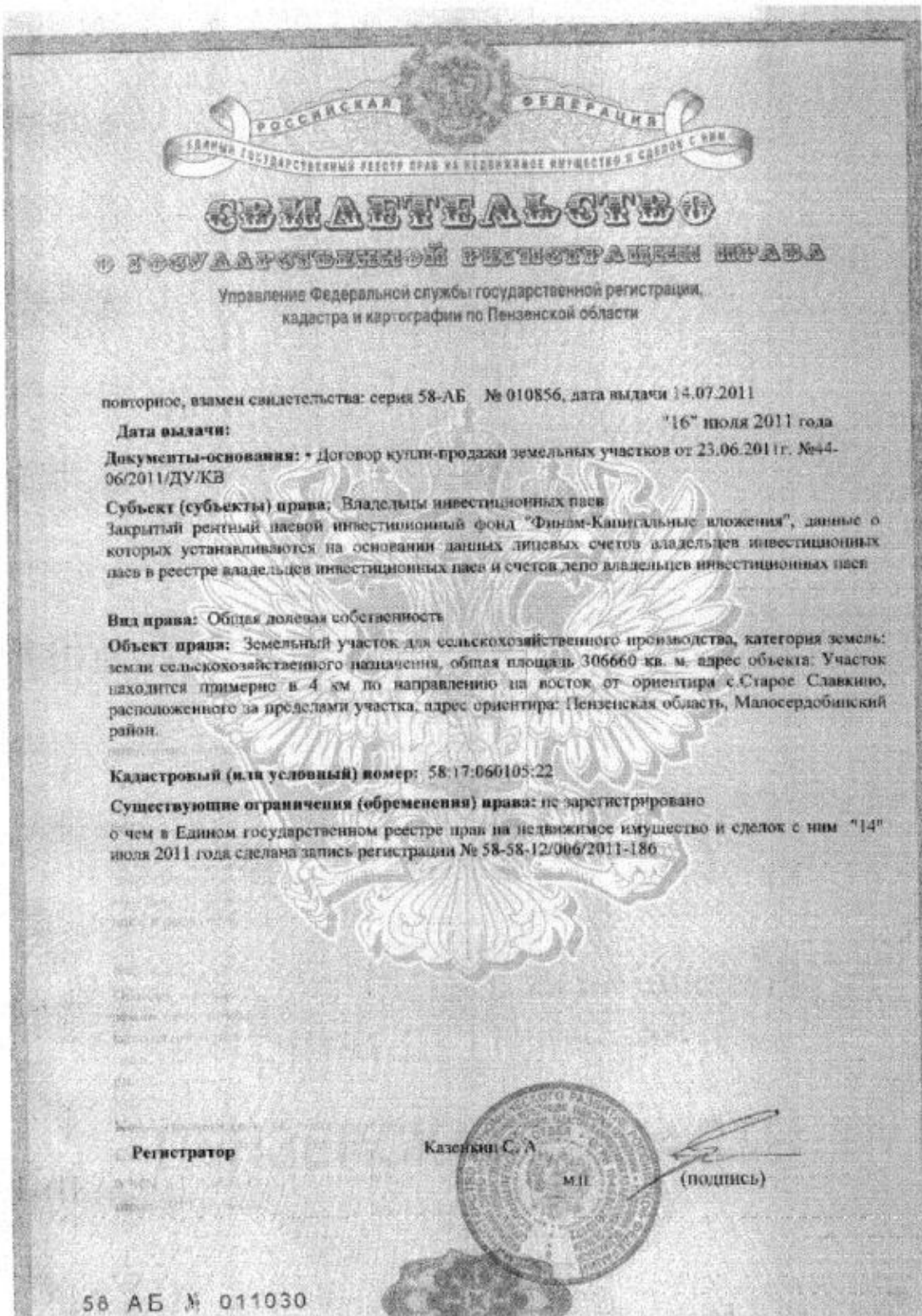
Документы Заказчика.

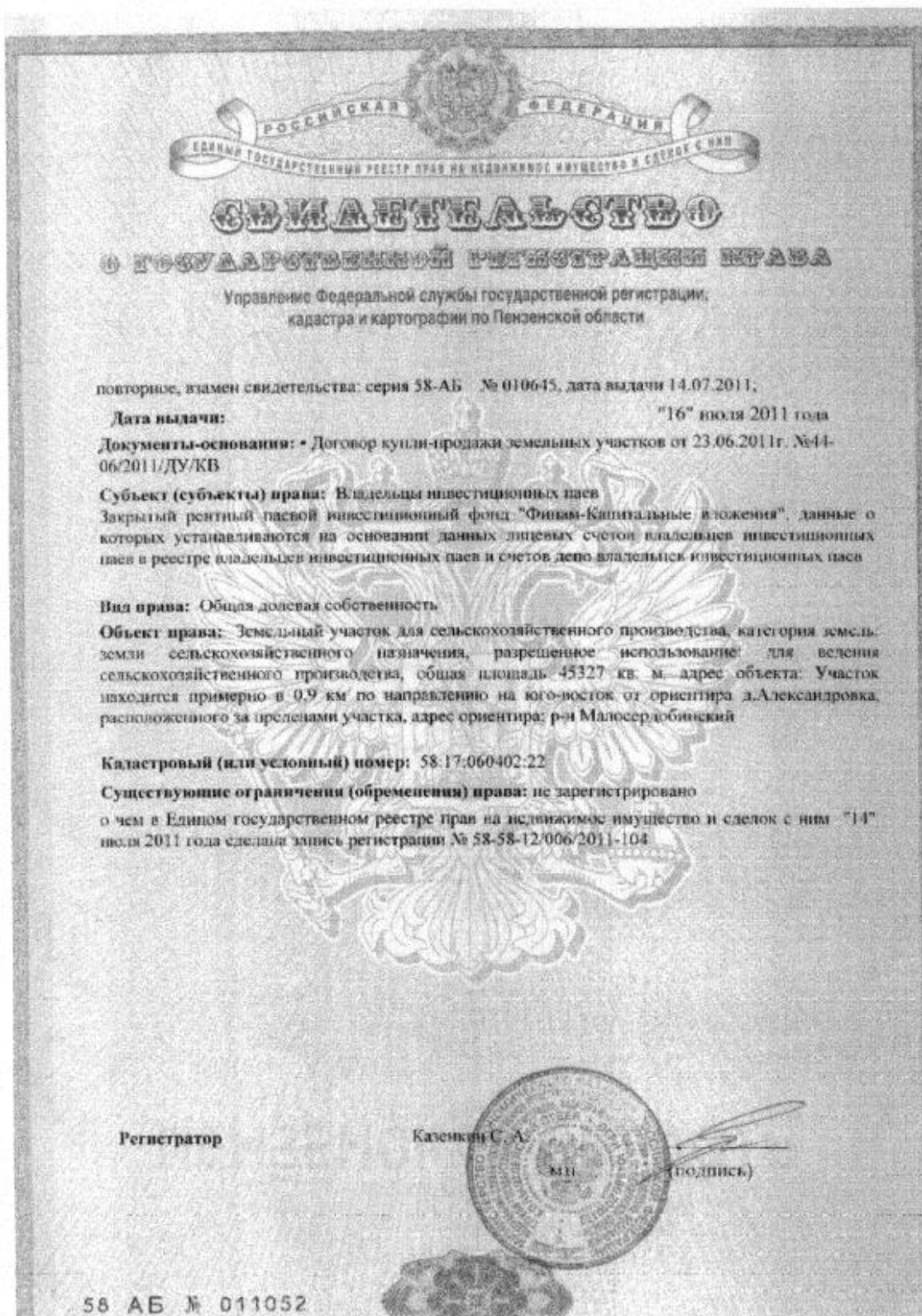


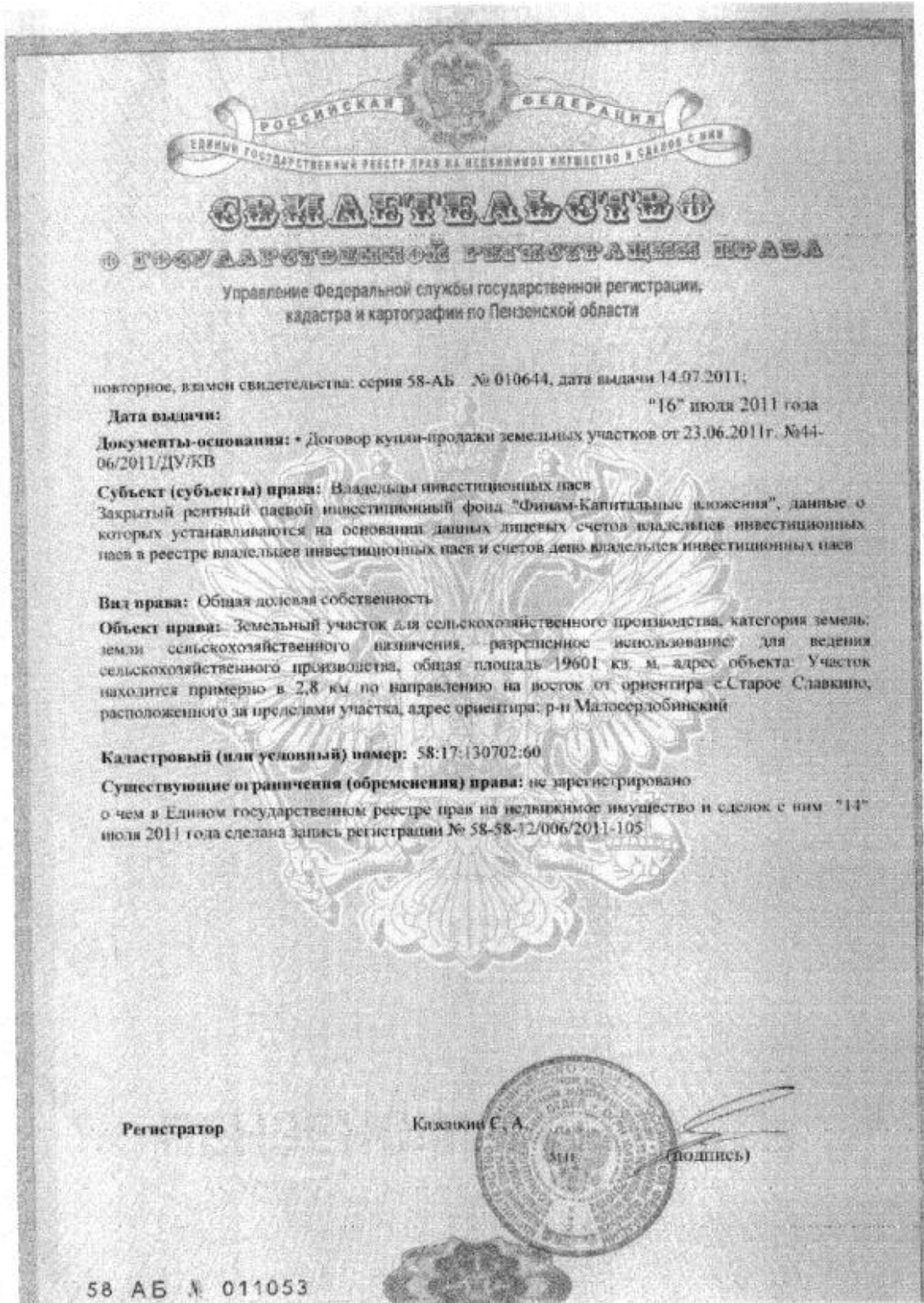


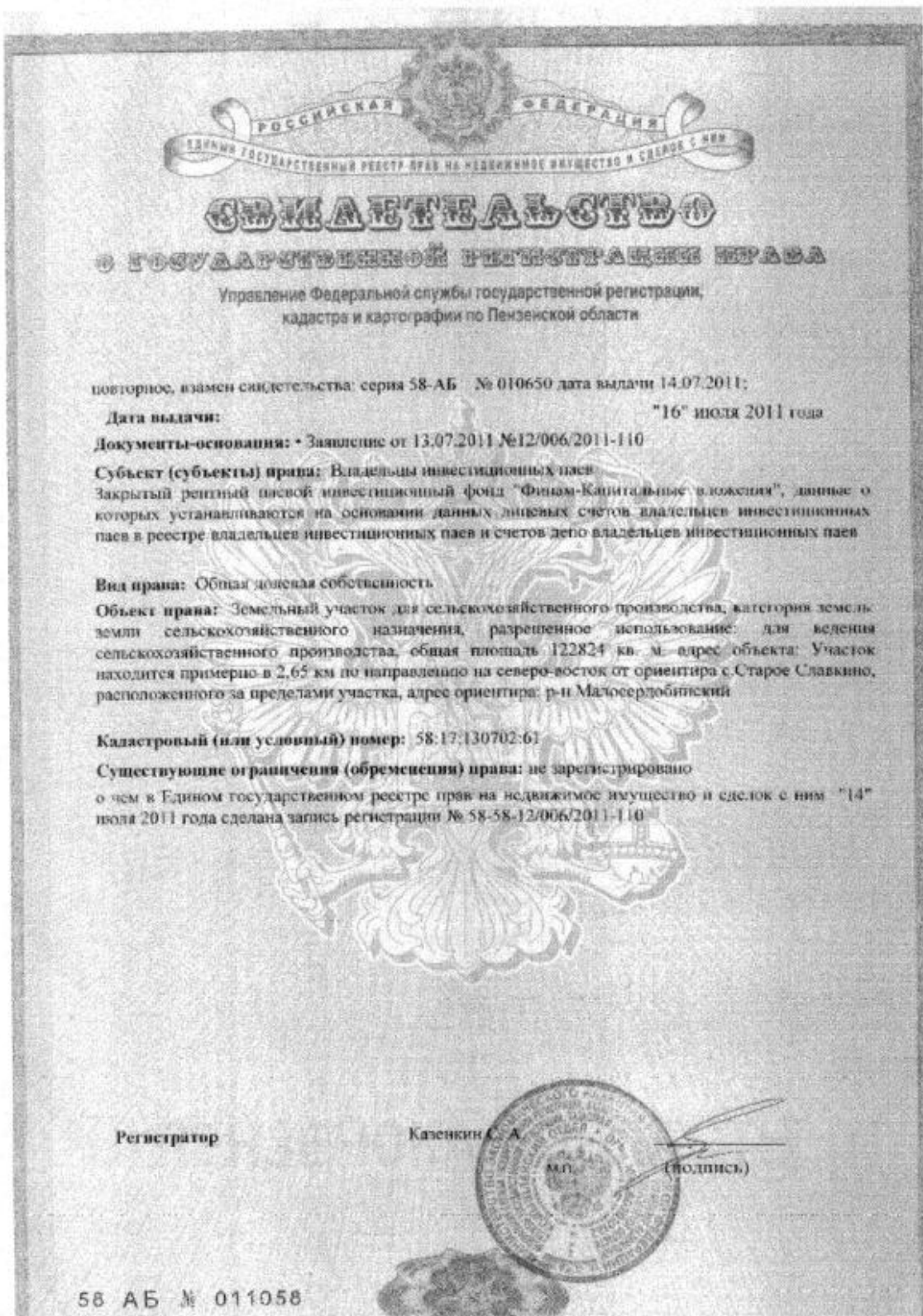


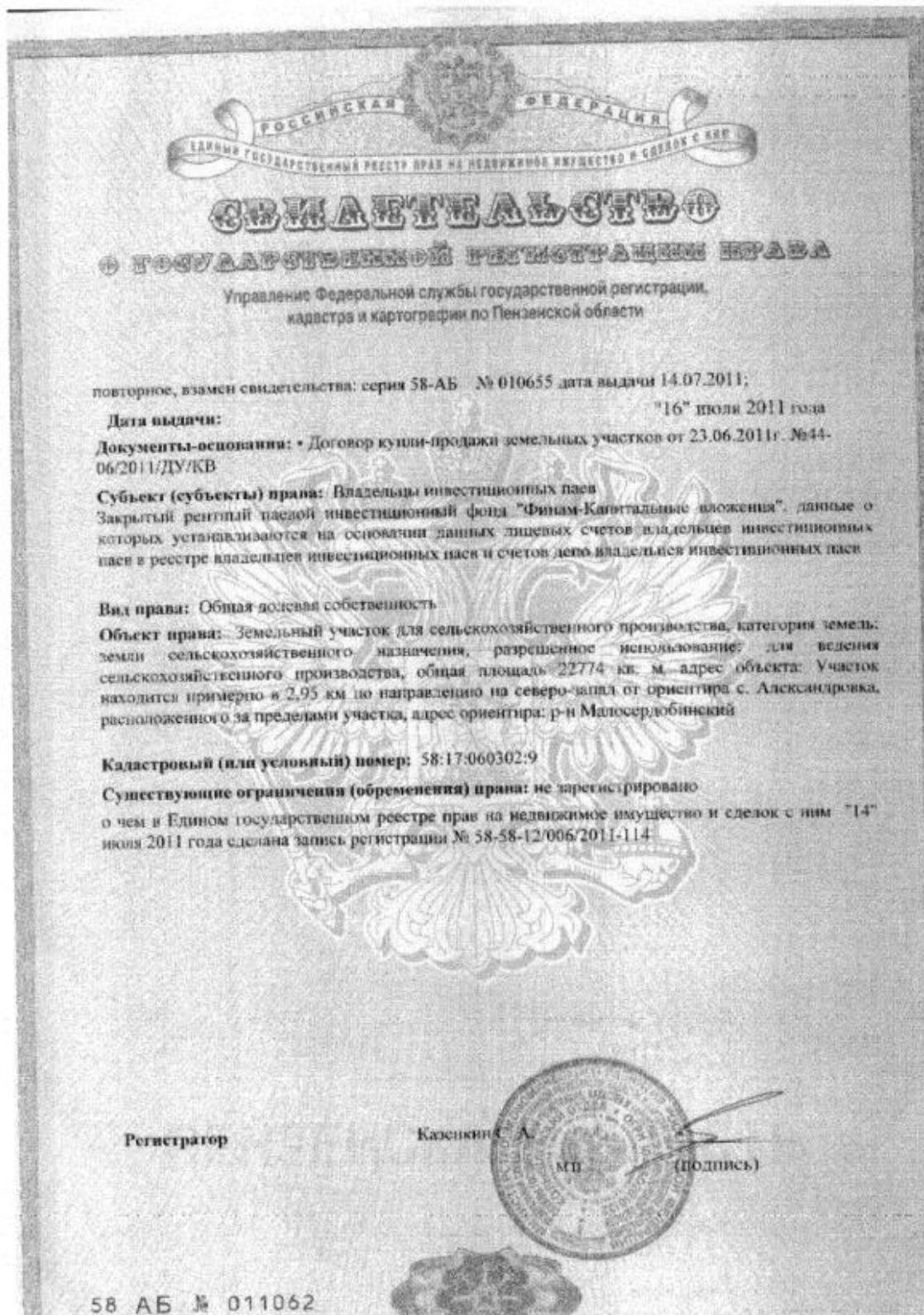


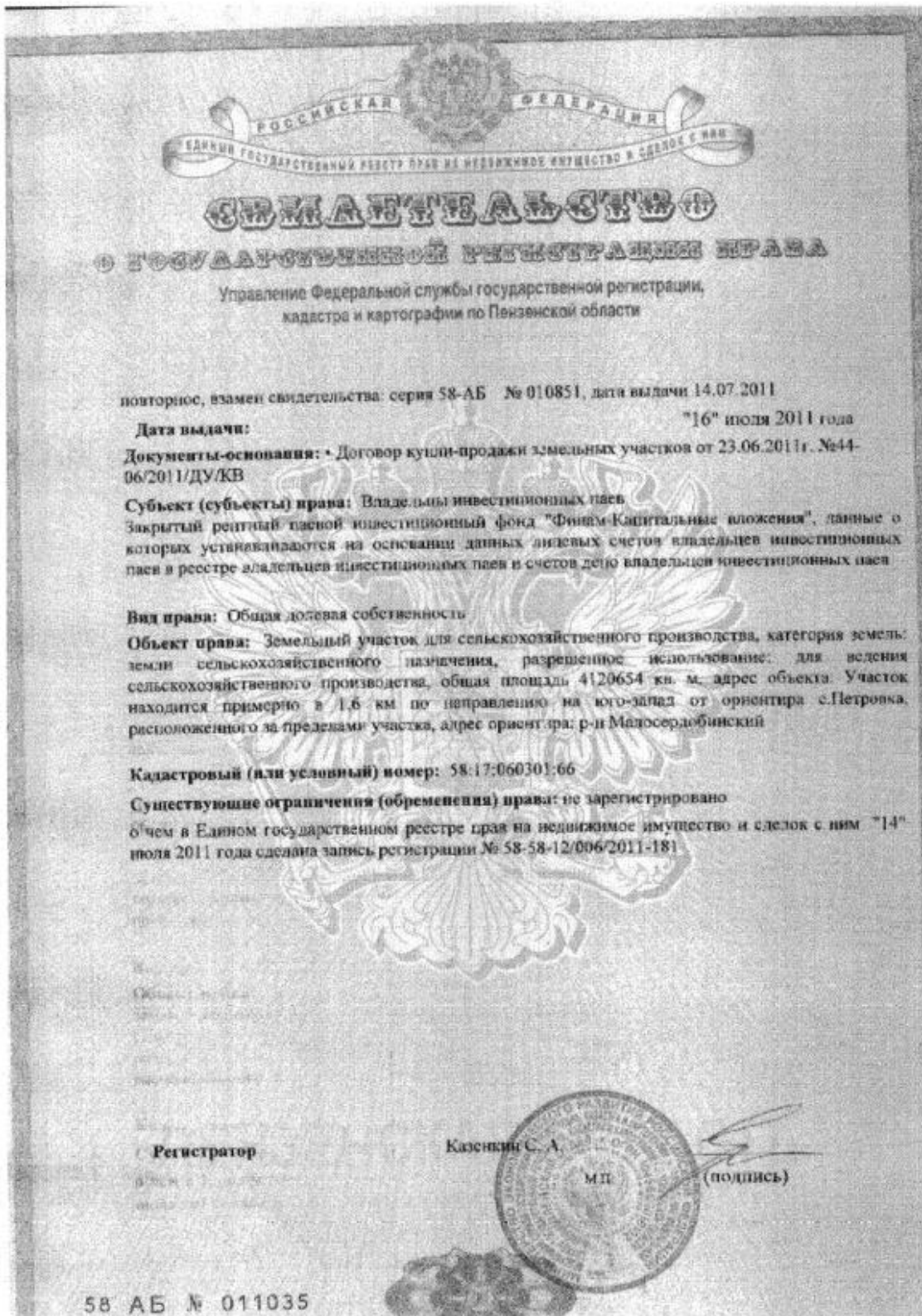


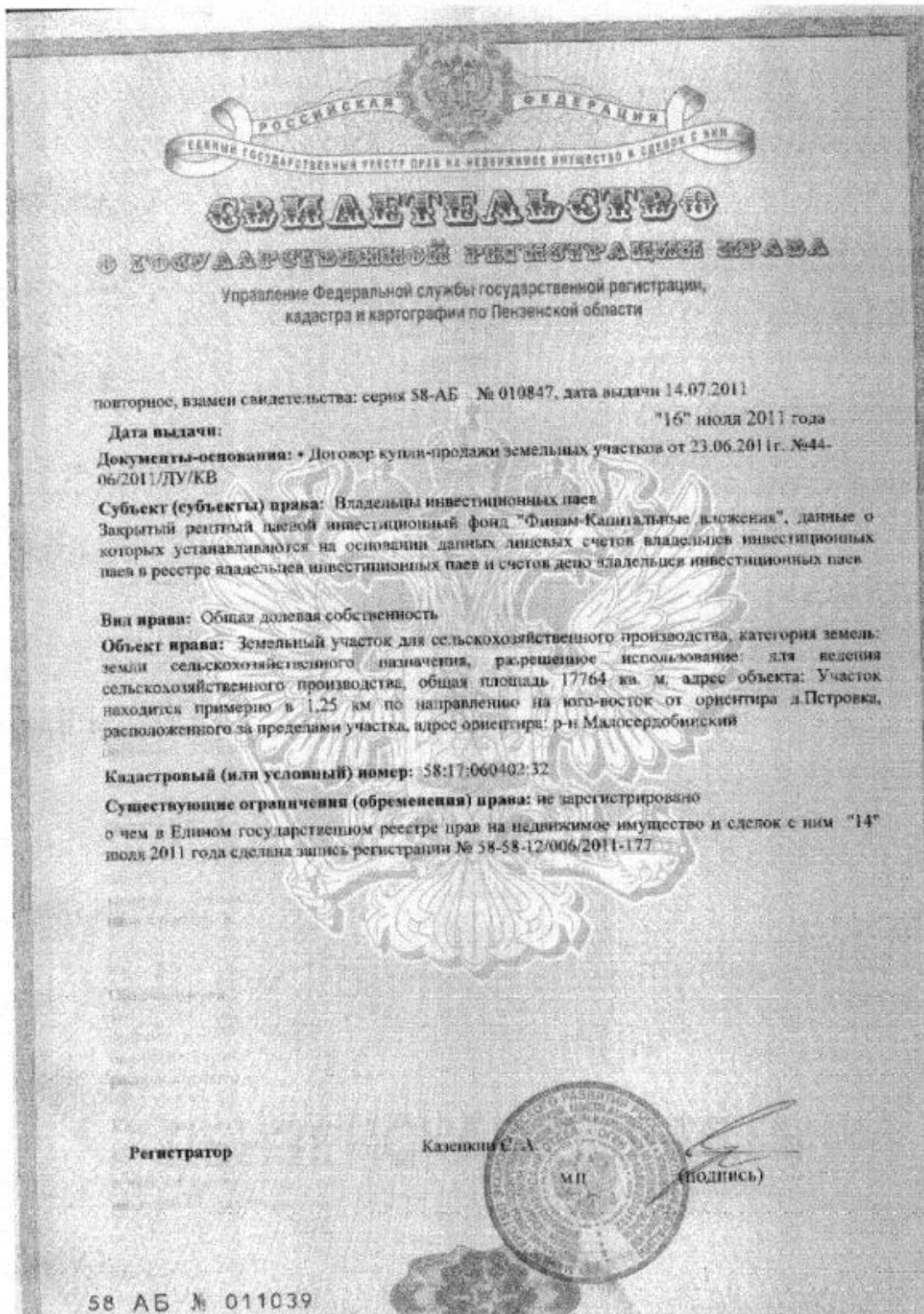




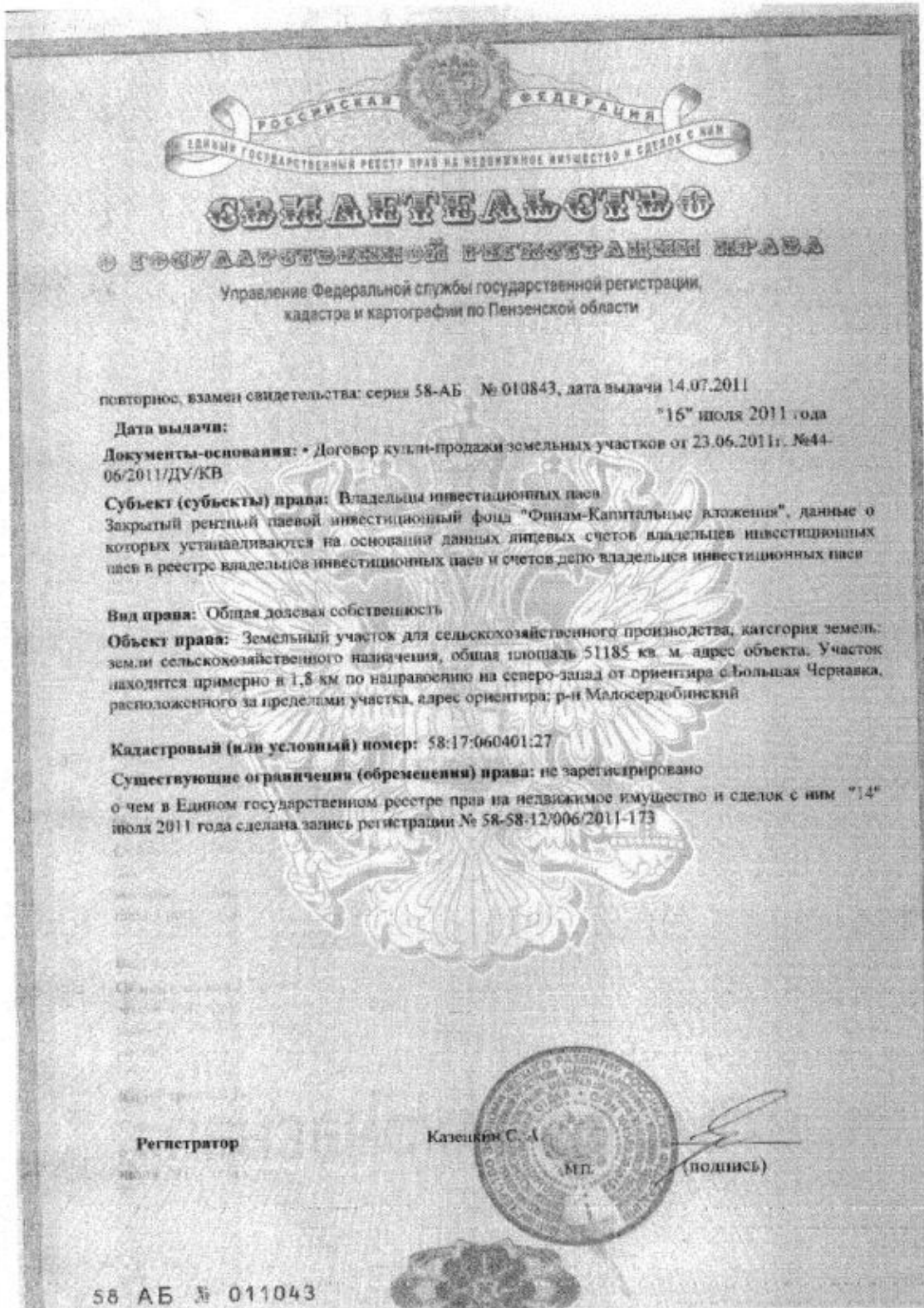












повторное взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010843, дата выдачи 14.07.2011
Дата выдачи: "16" июля 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011г. №44-06/2011/ДУ/КВ
Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев
Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 51185 кв. м, адрес объекта. Участок находится примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с Большая Черная, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
Кадастровый (или условный) номер: 58:17:060401:27
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58:12/006/2011-173

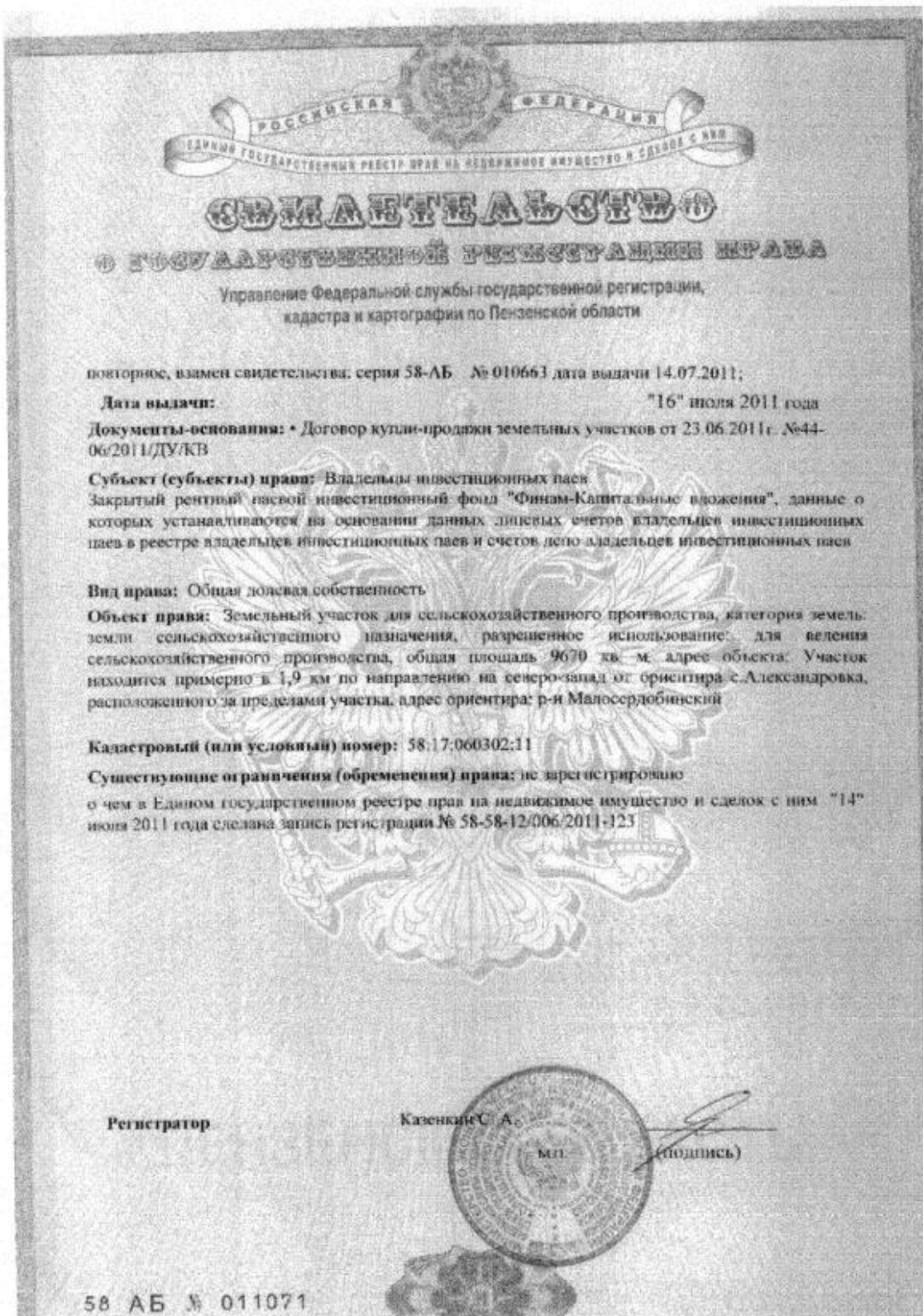
Регистратор

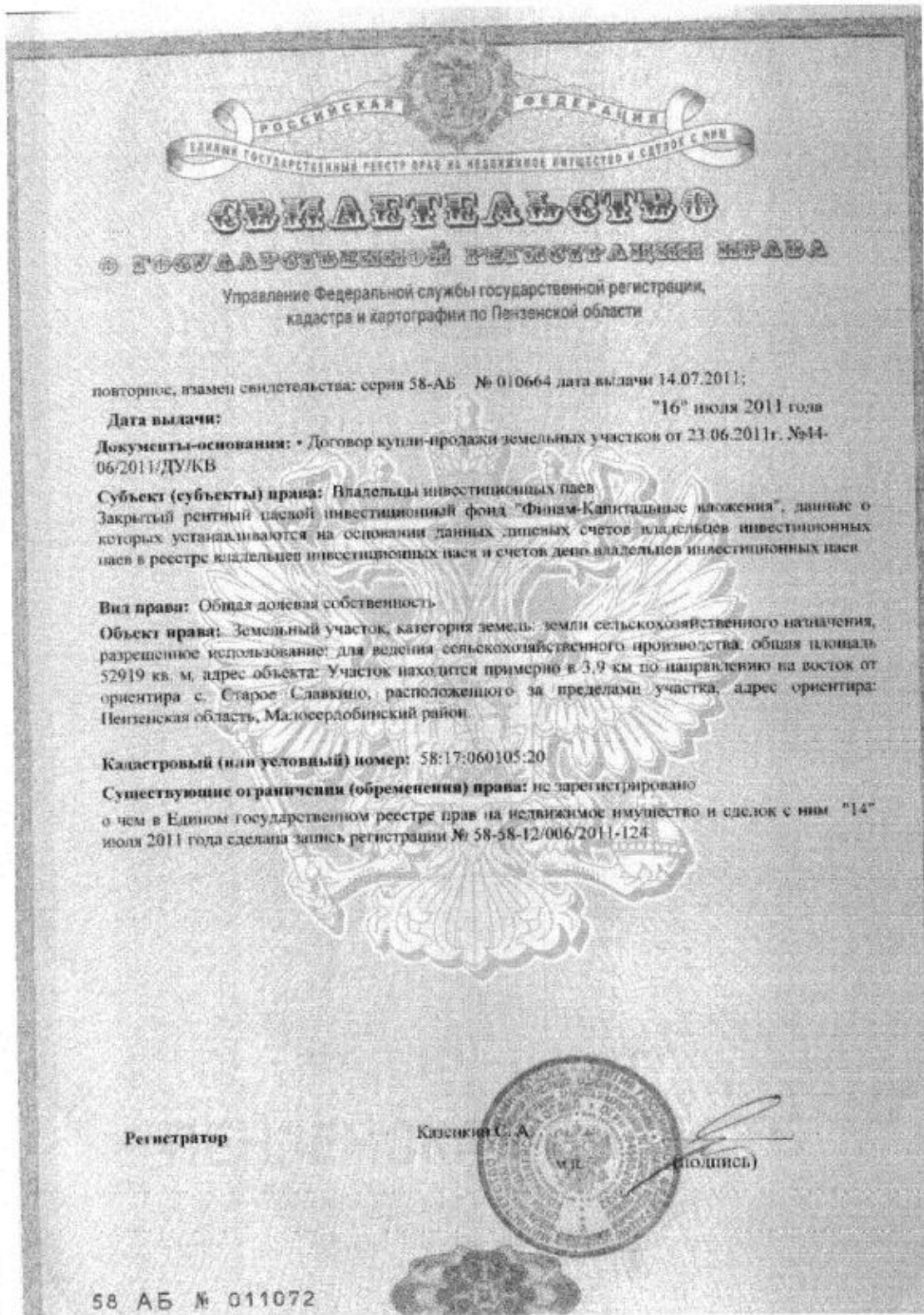
Казенкин С. А.

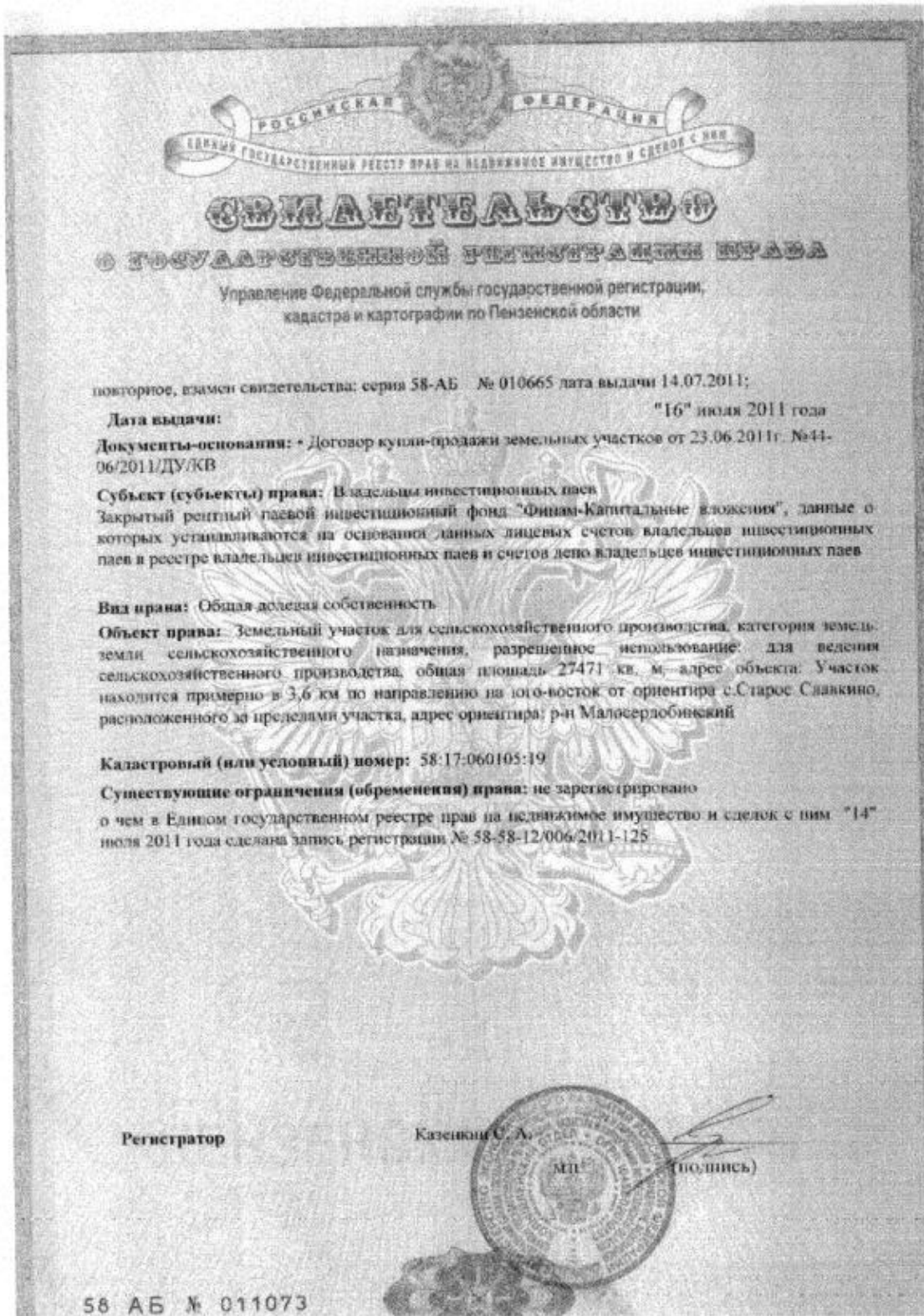


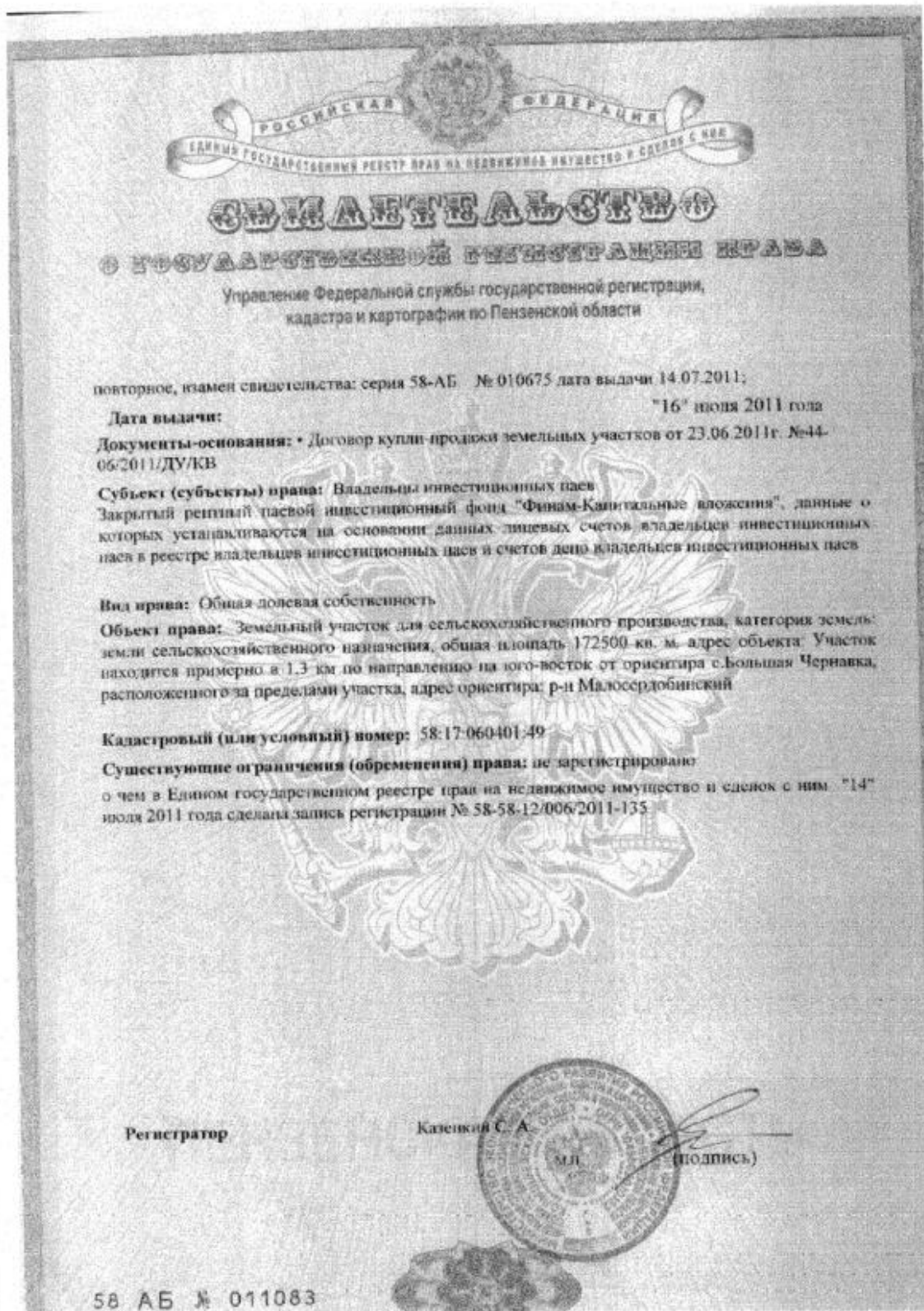
(подпись)

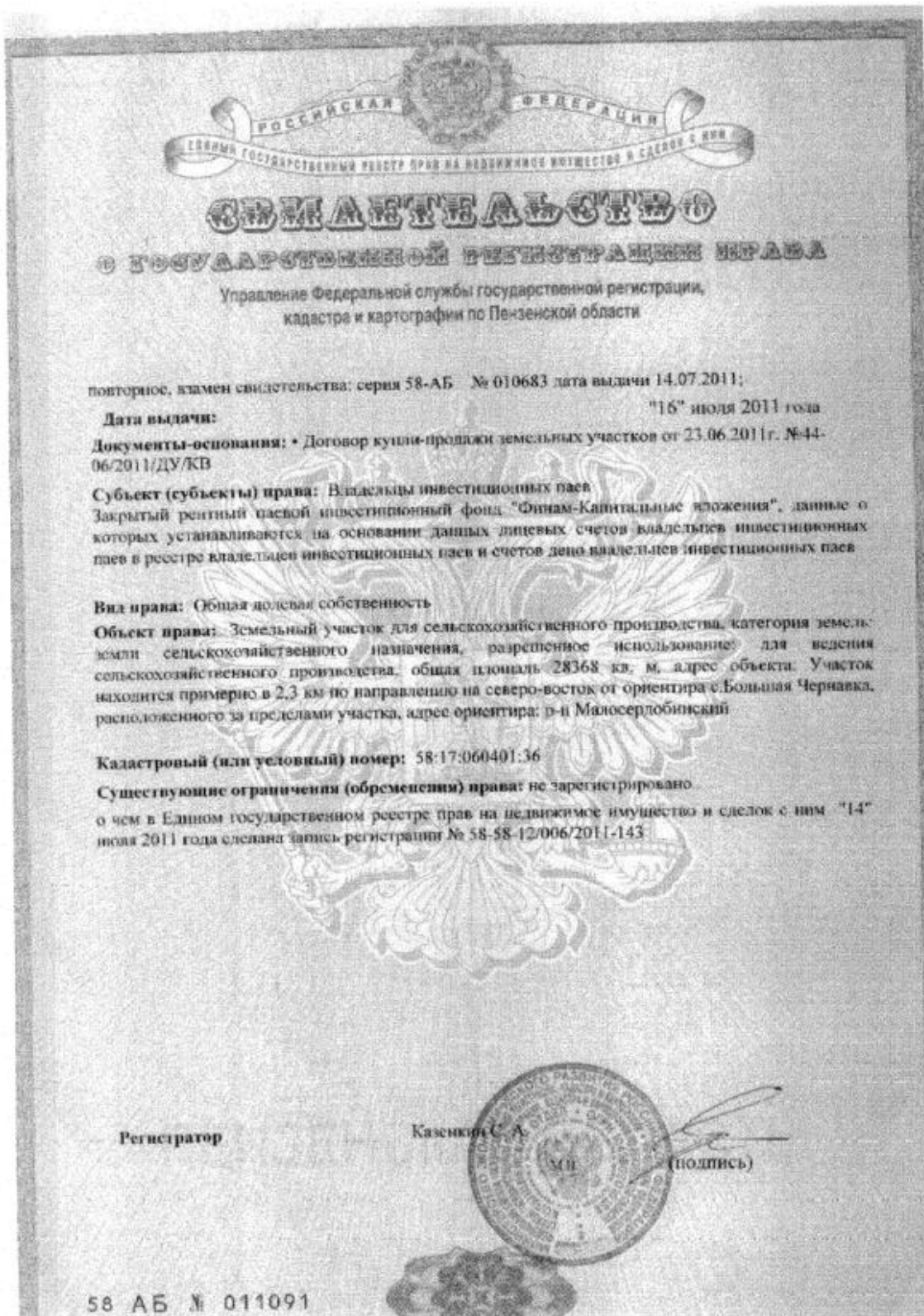
58-АБ № 011043

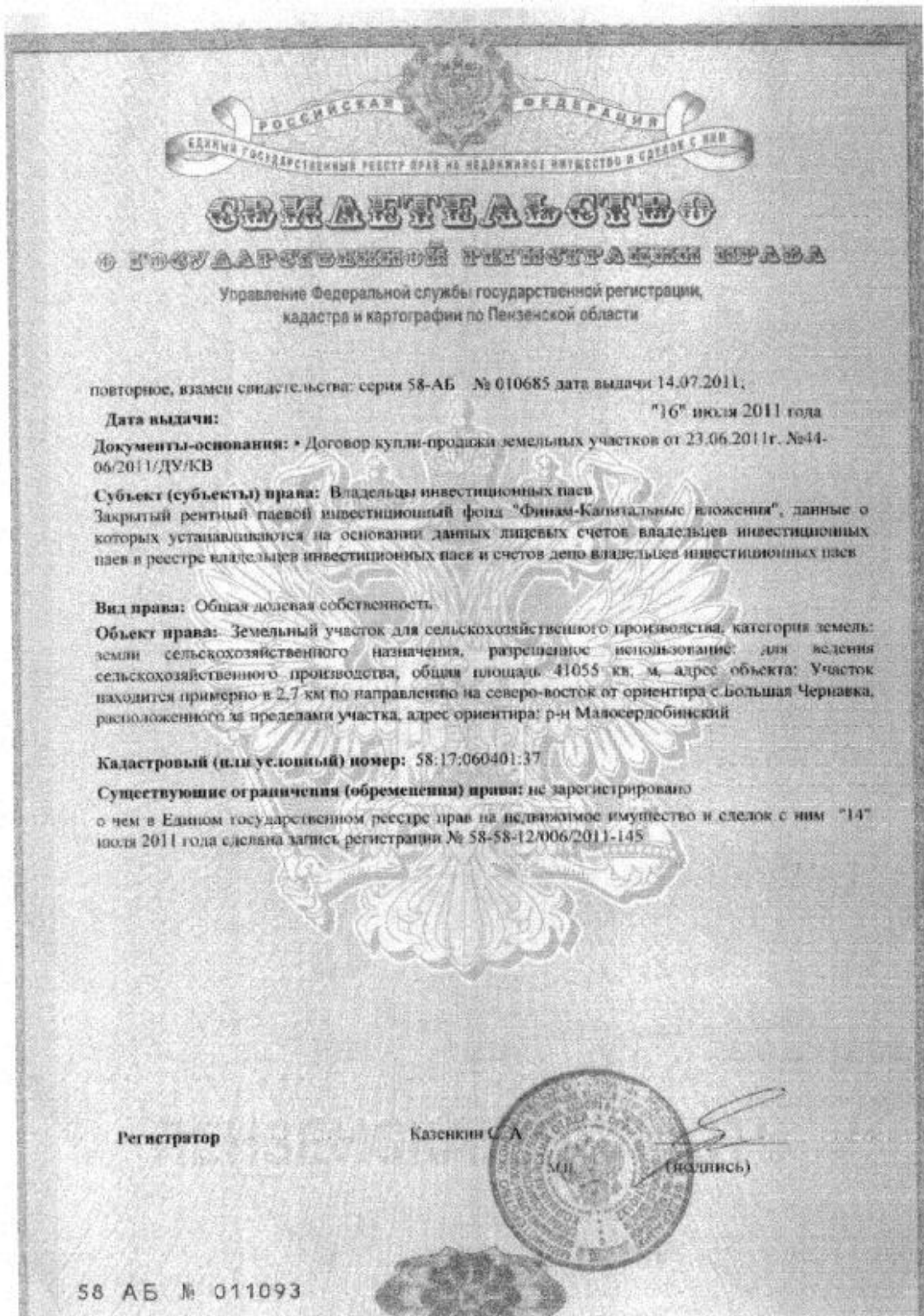


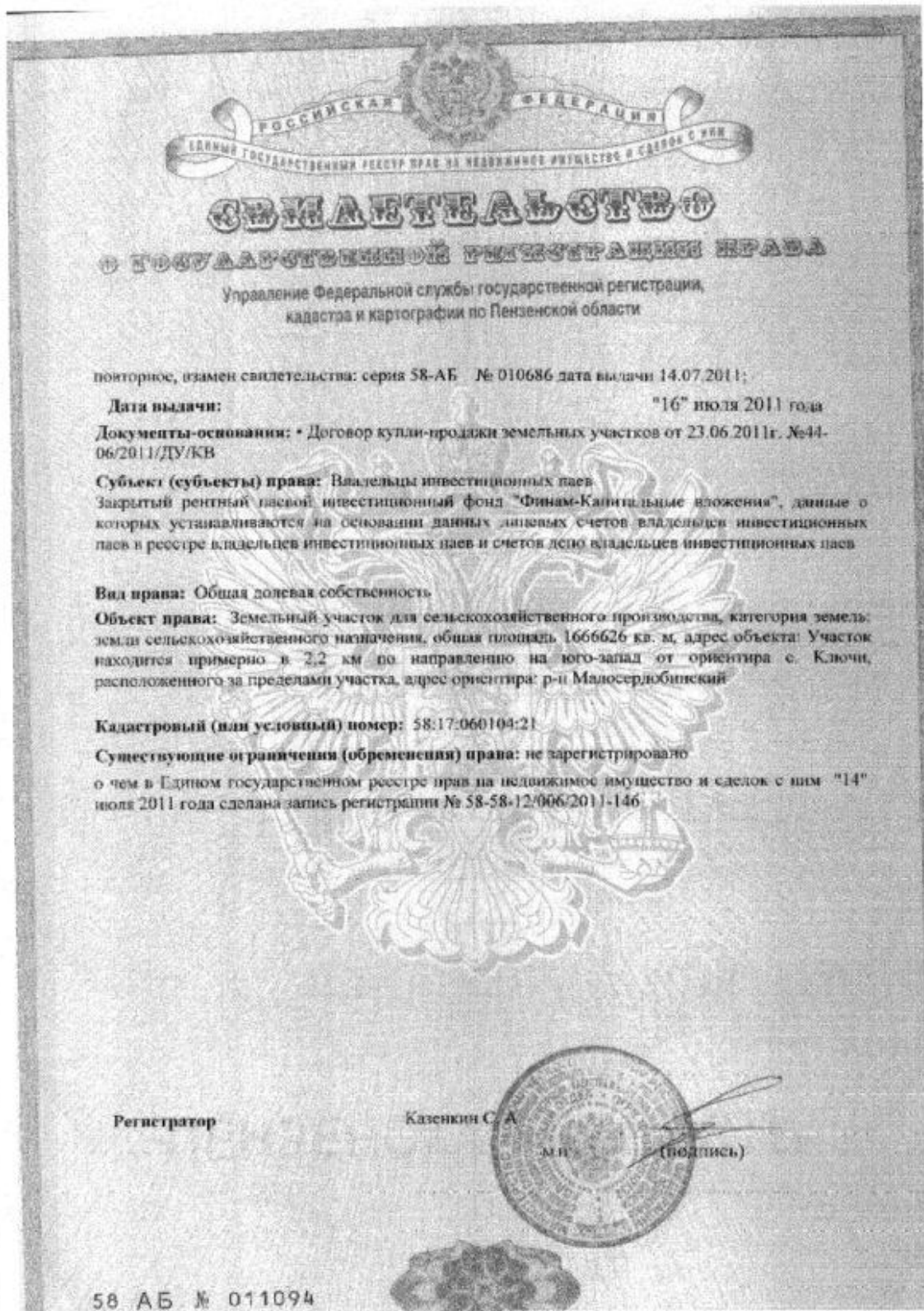


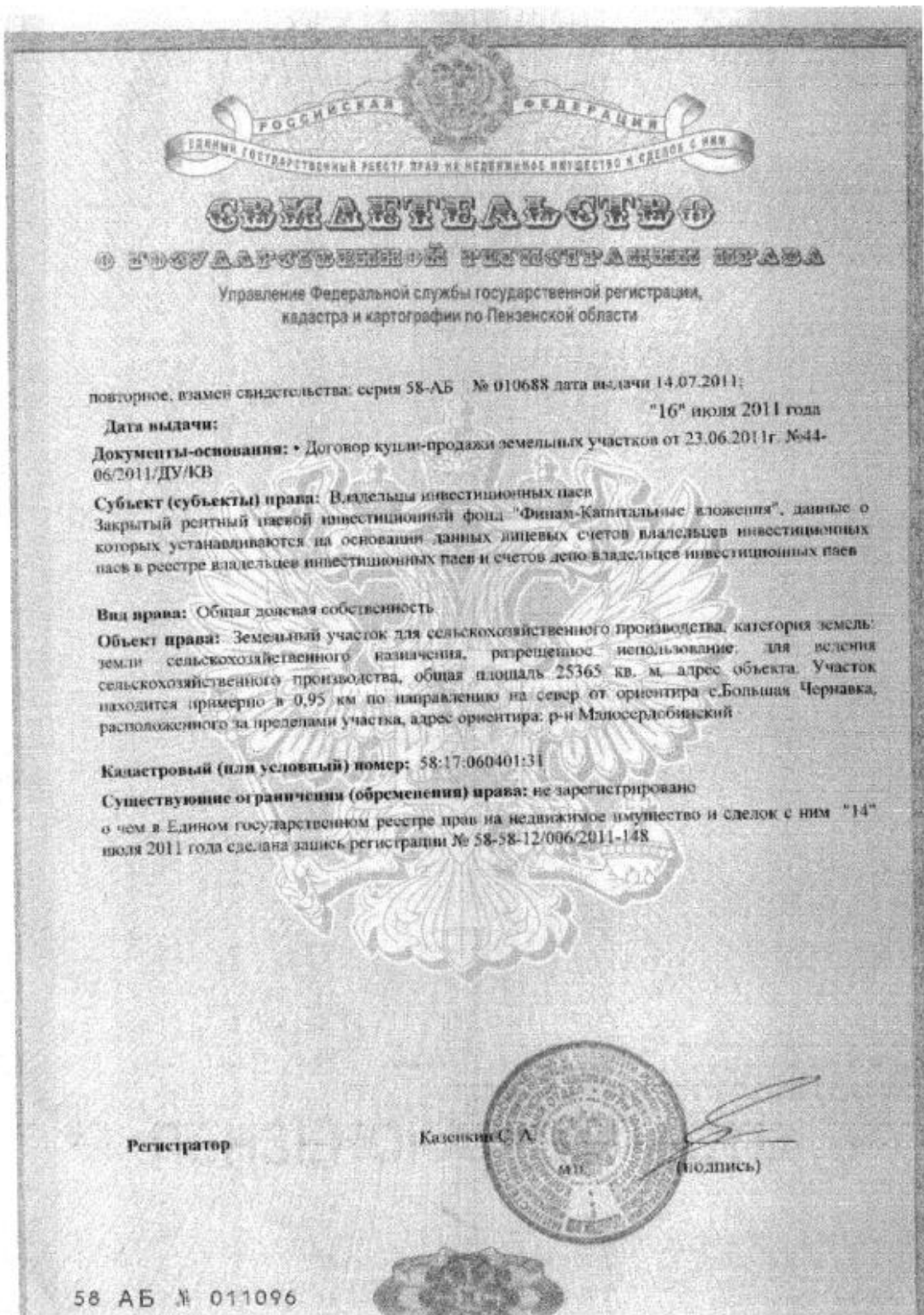


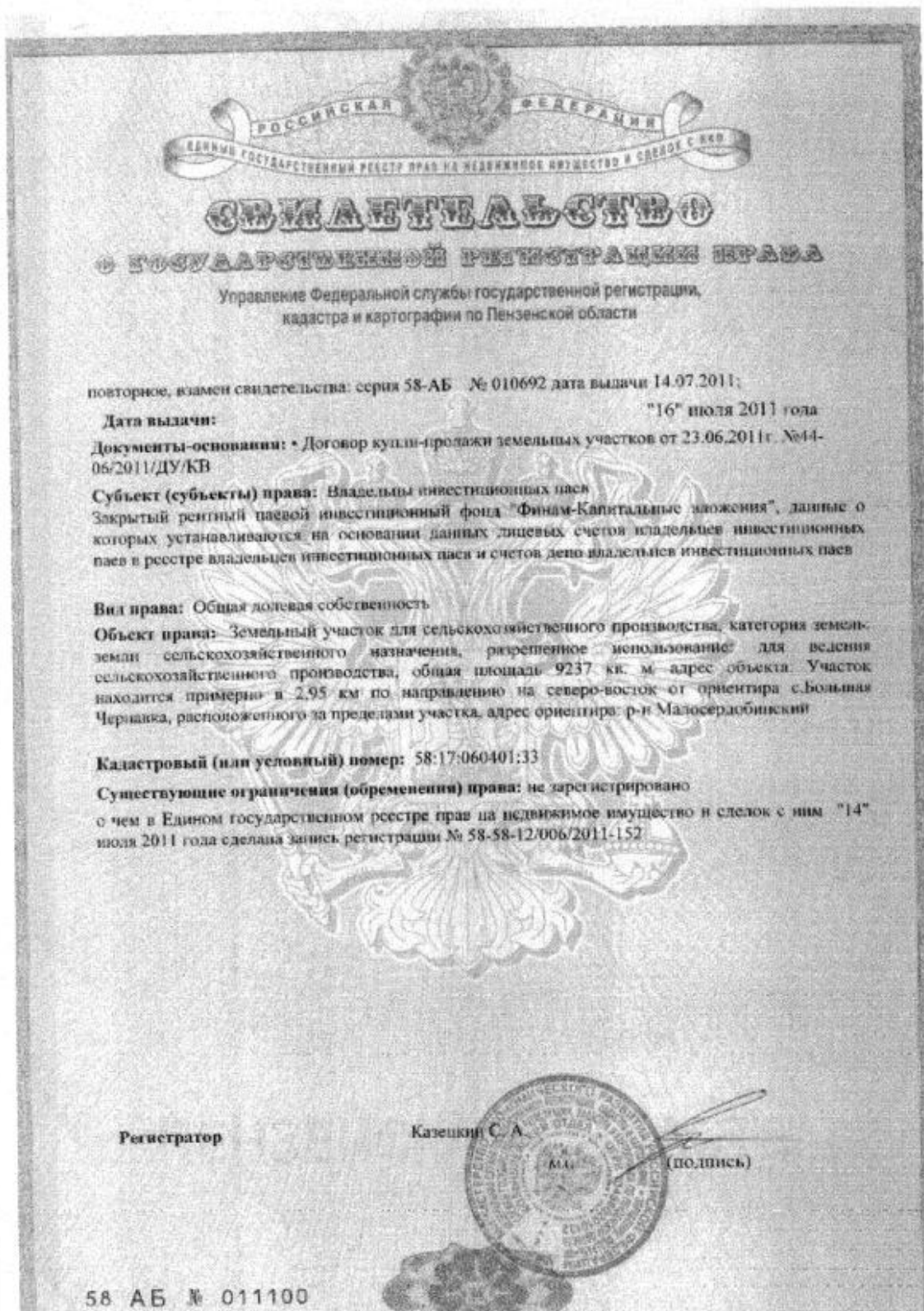


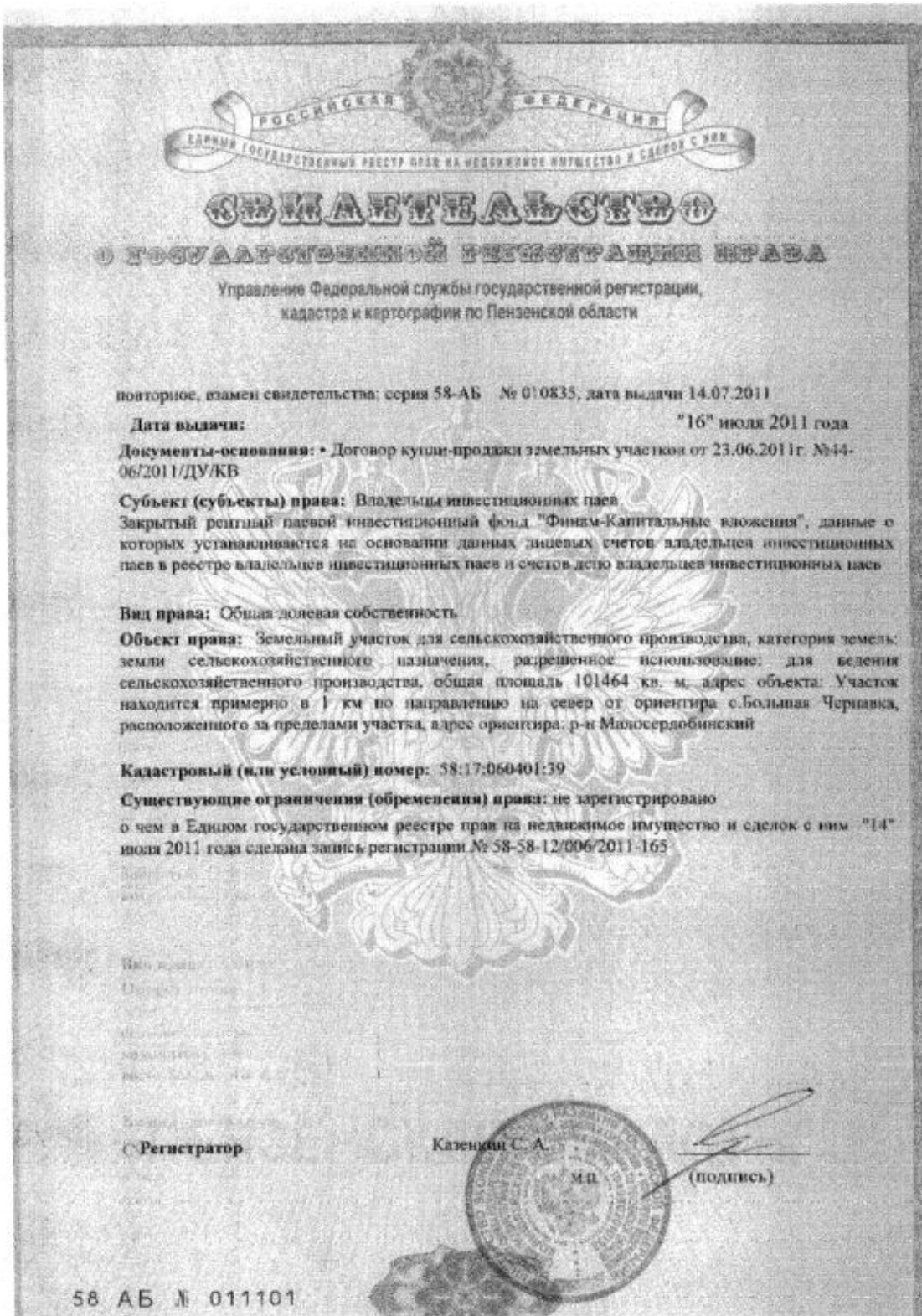


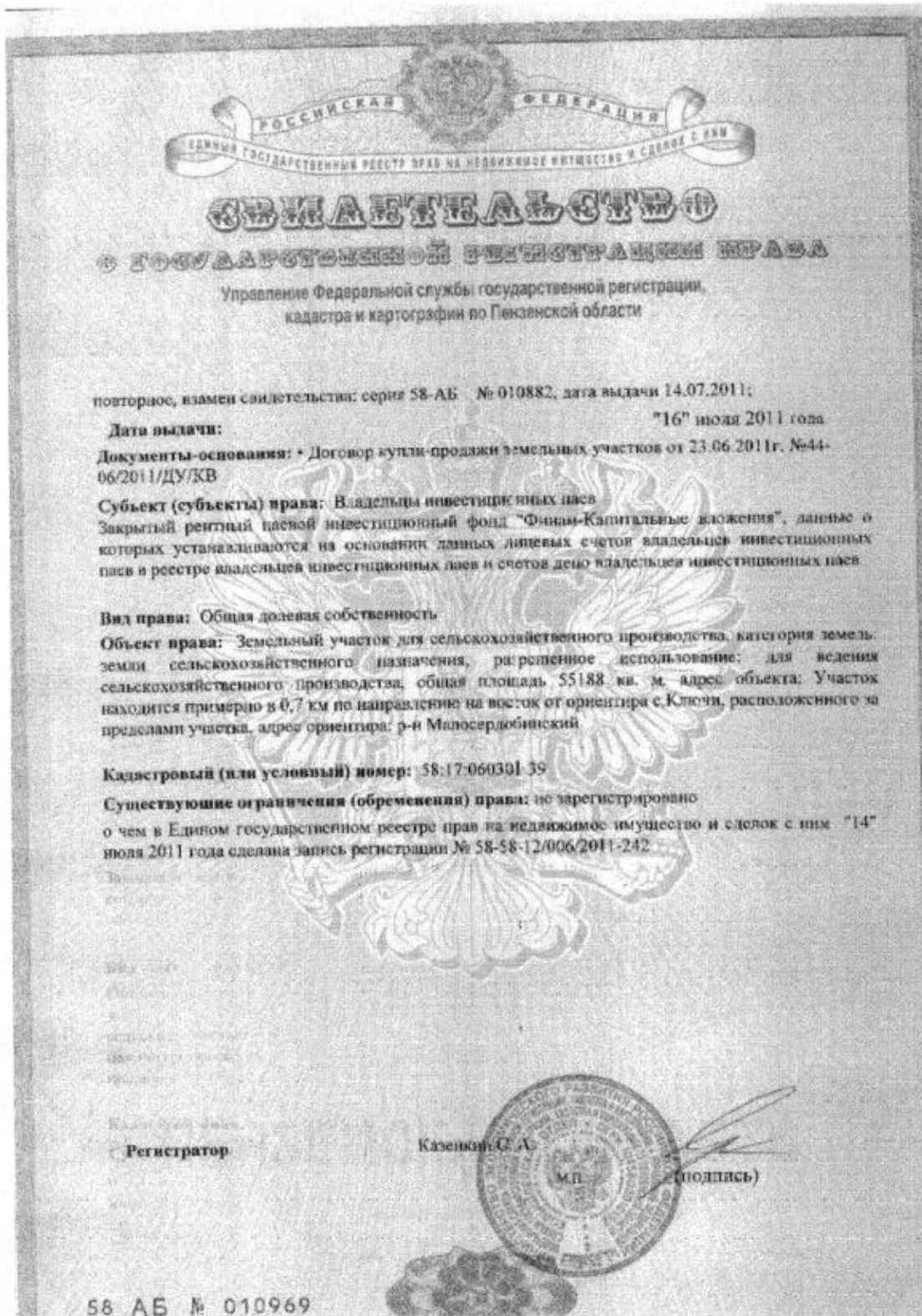


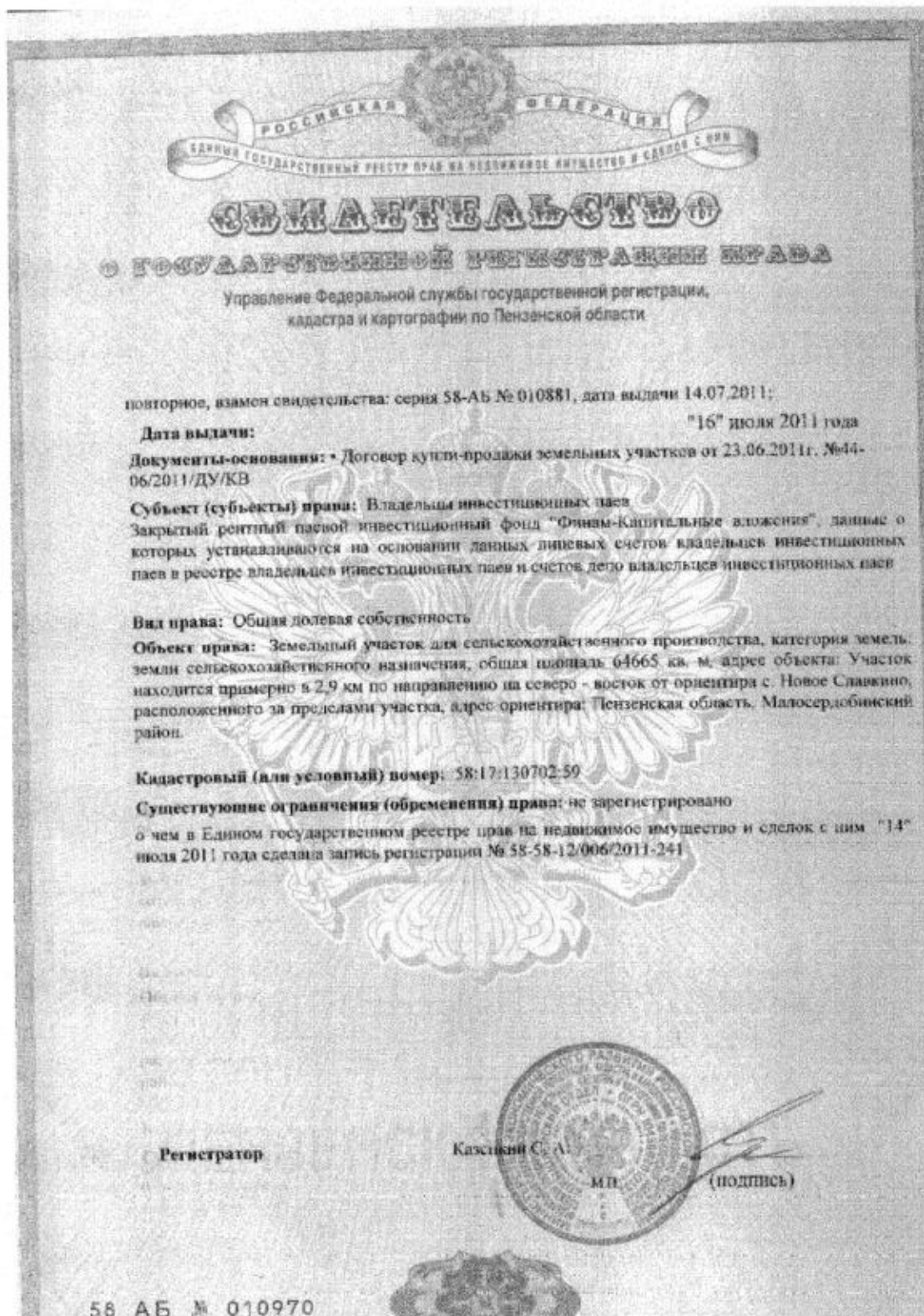




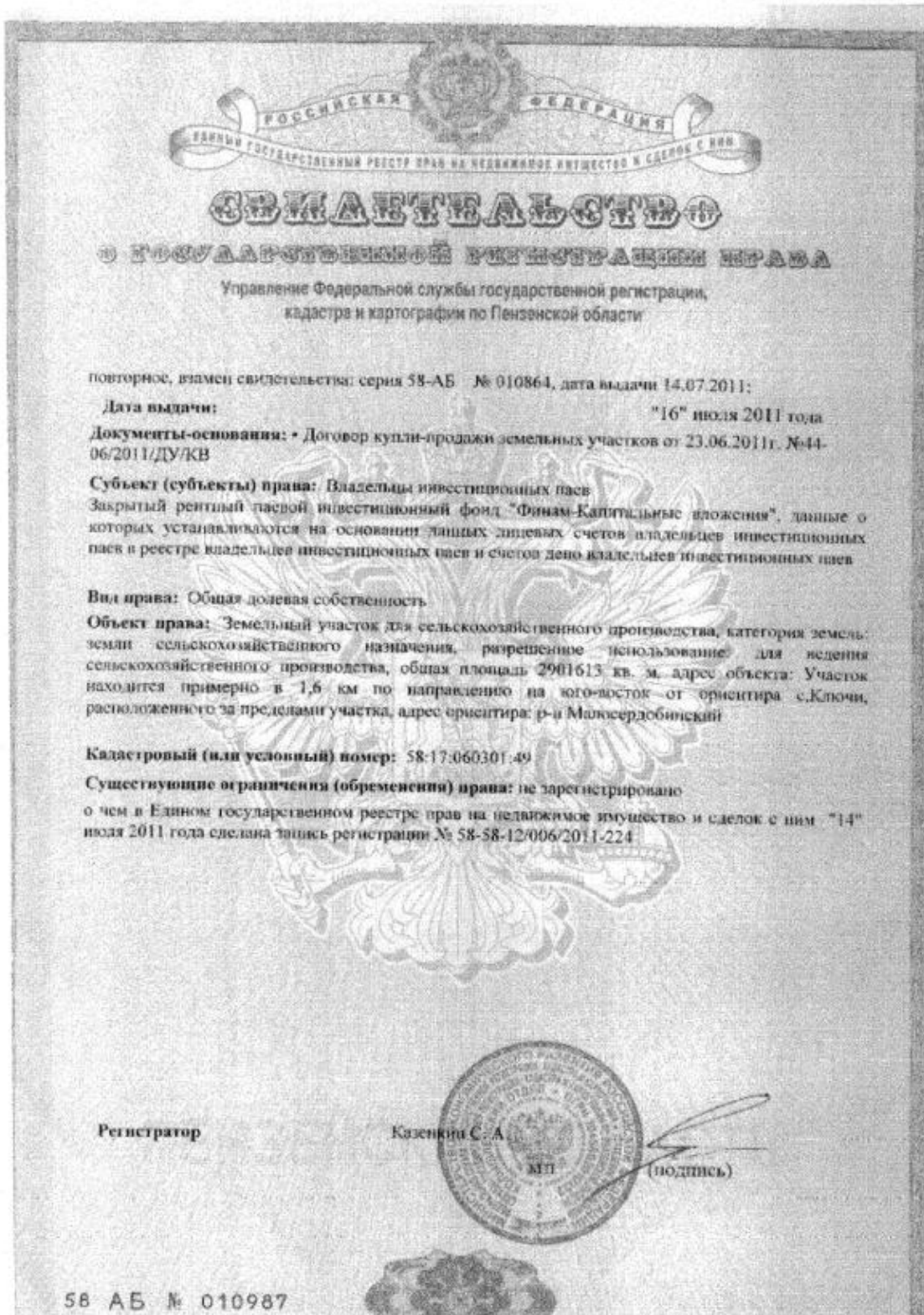


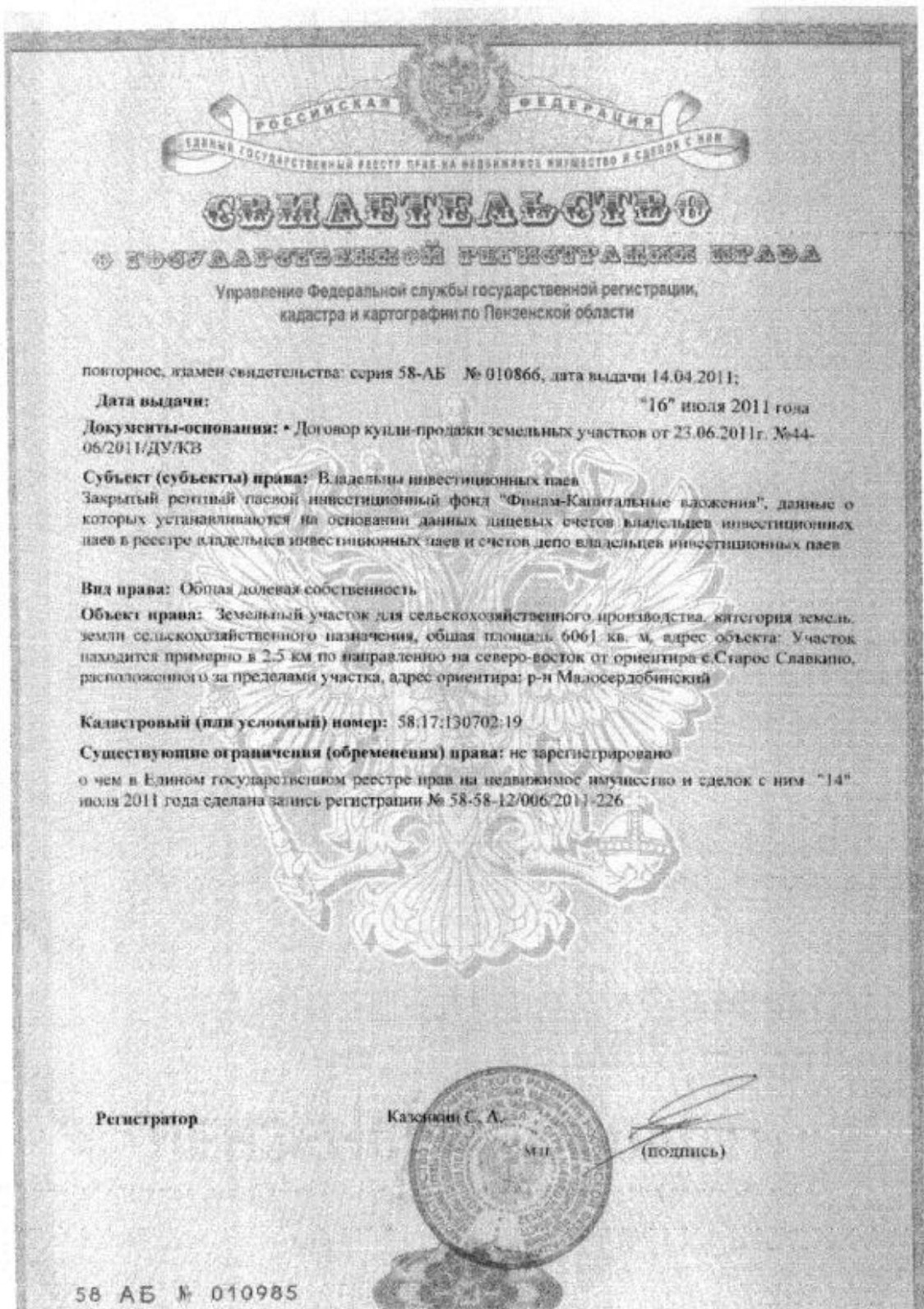


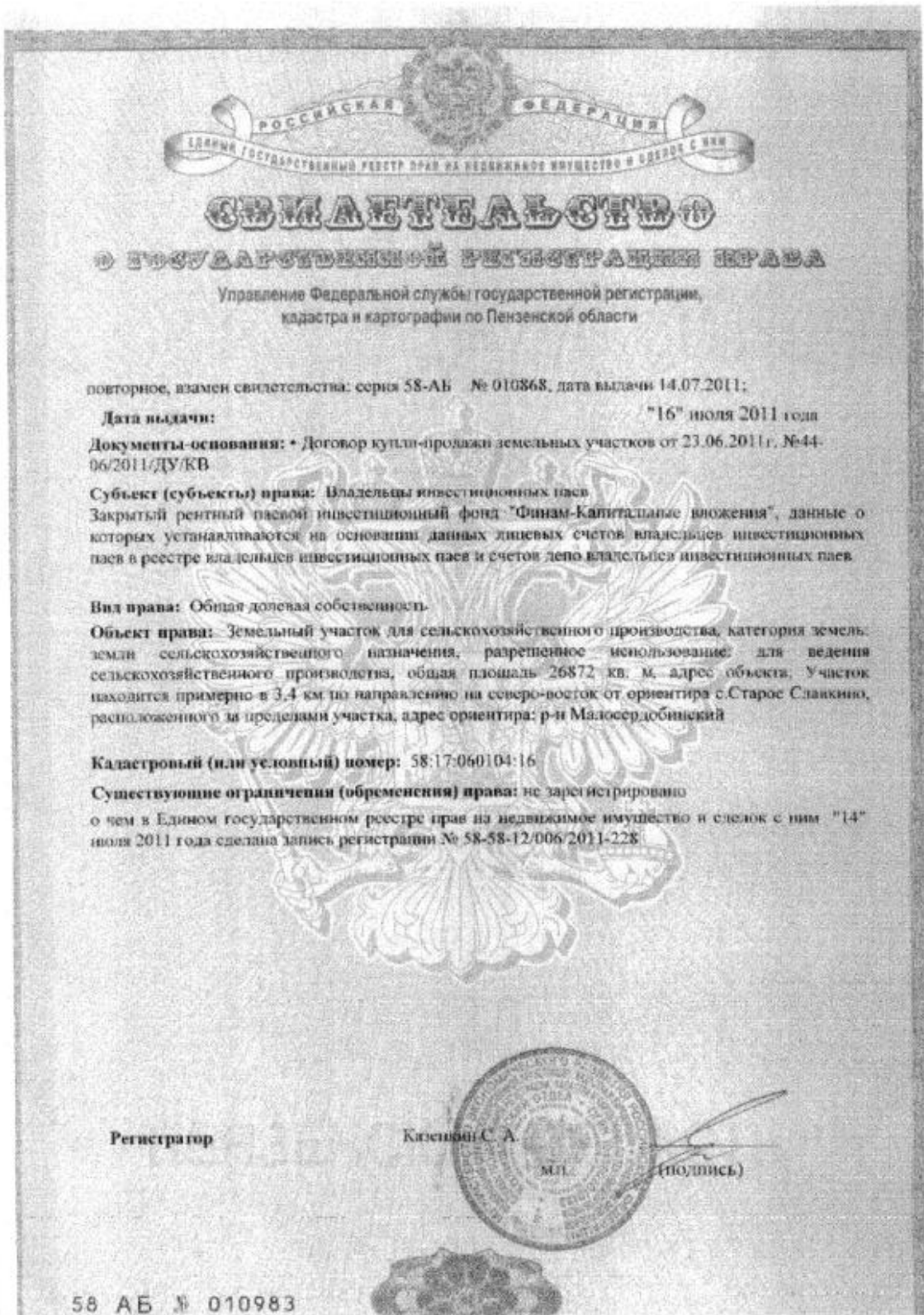


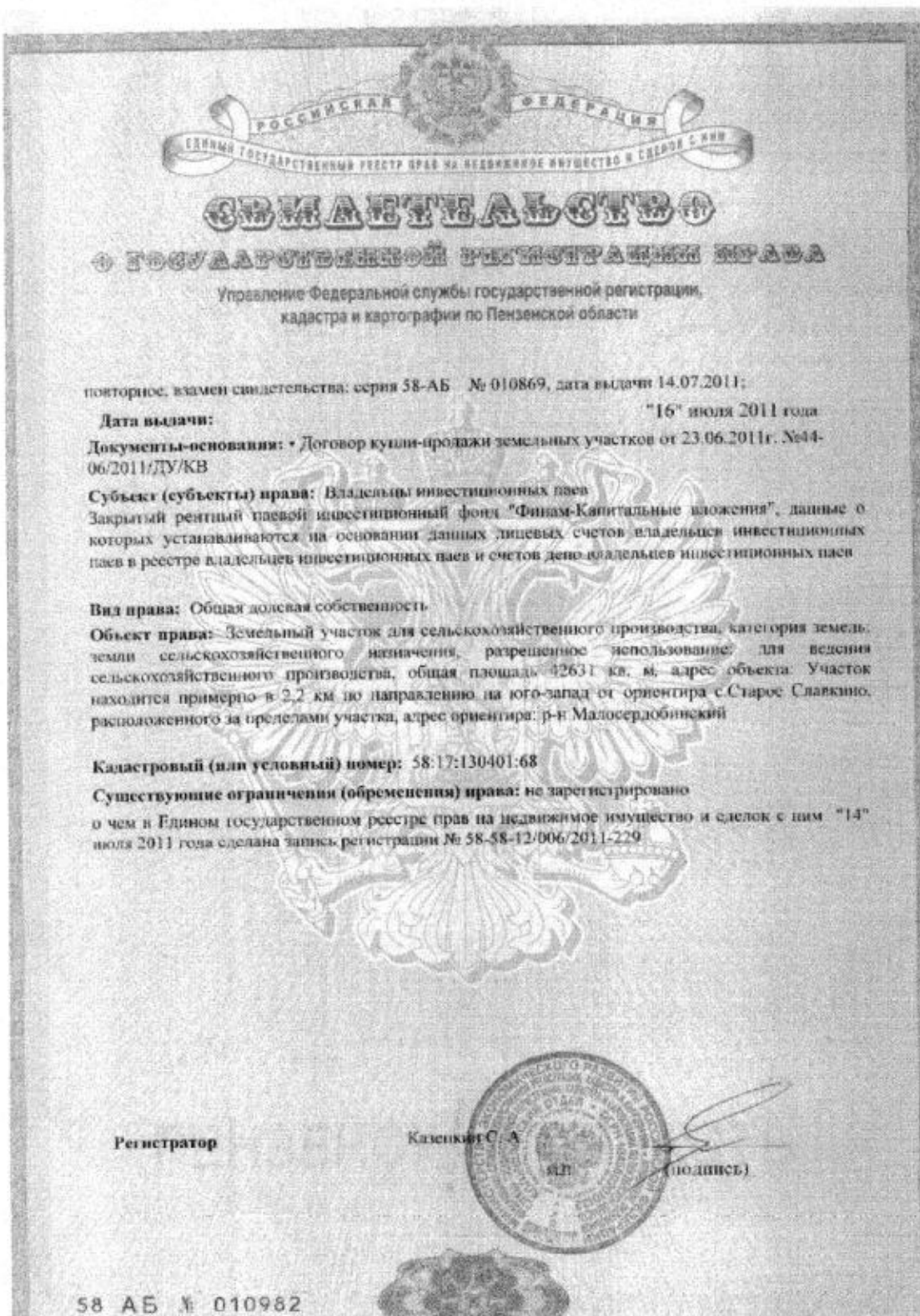


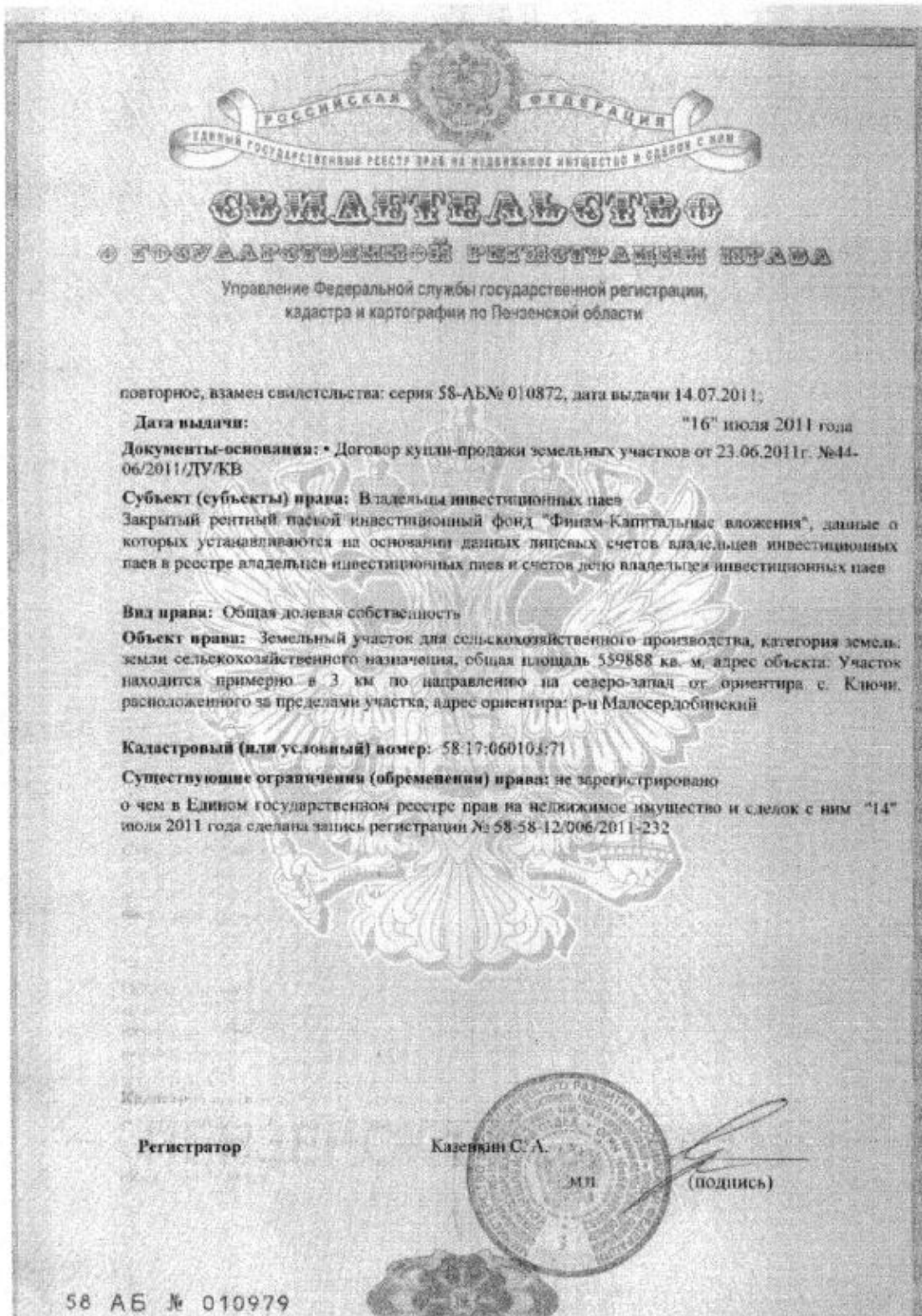


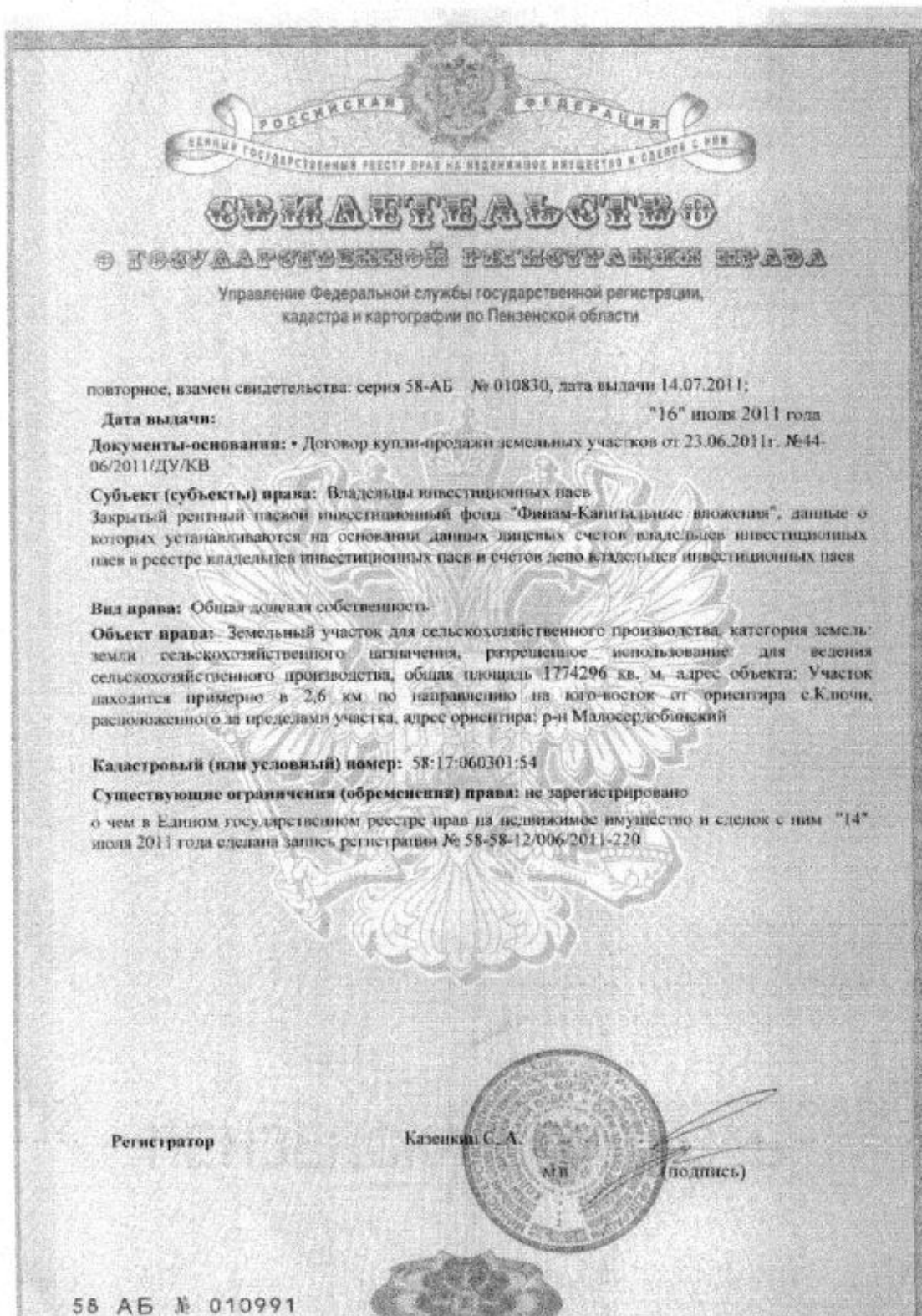




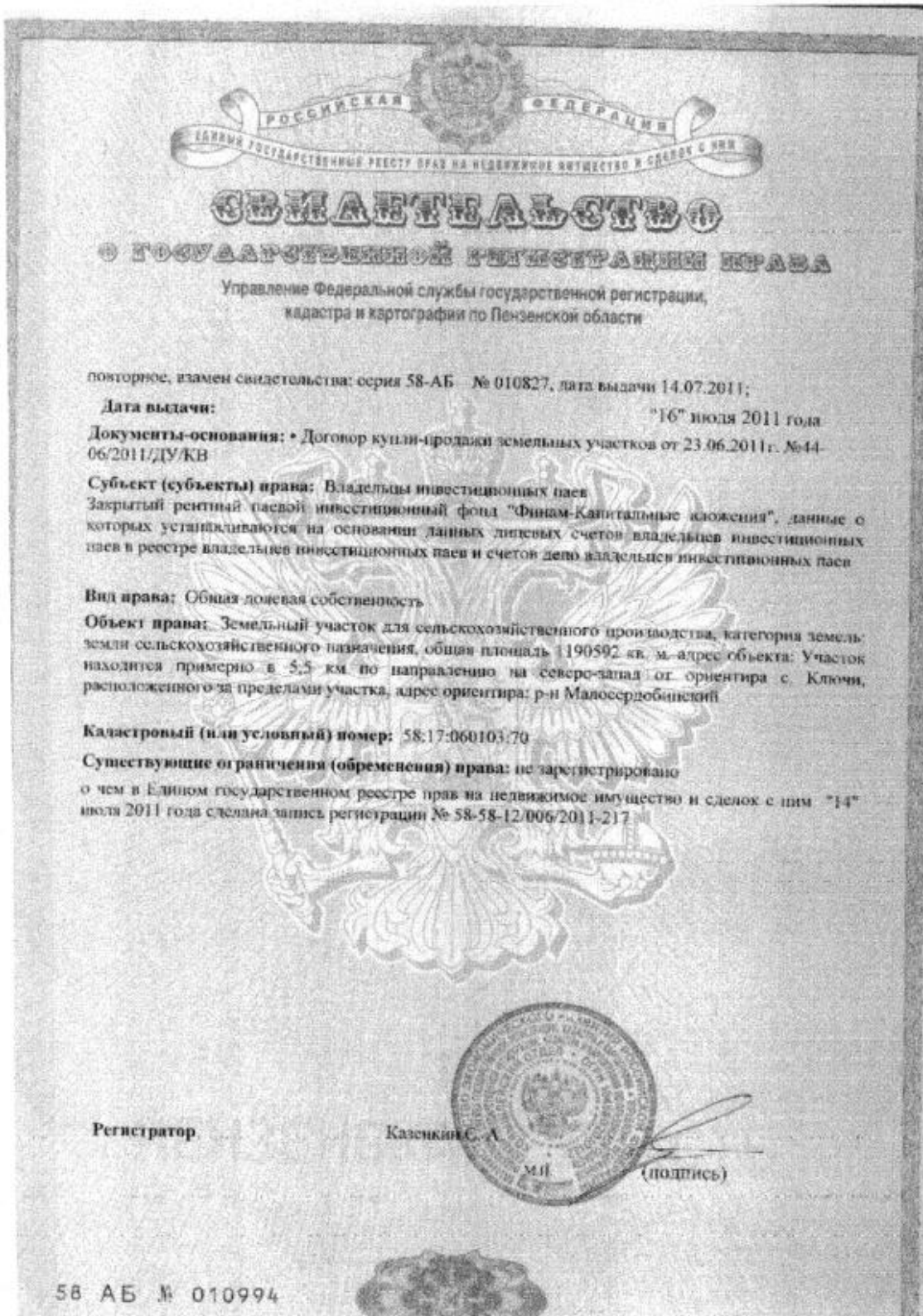


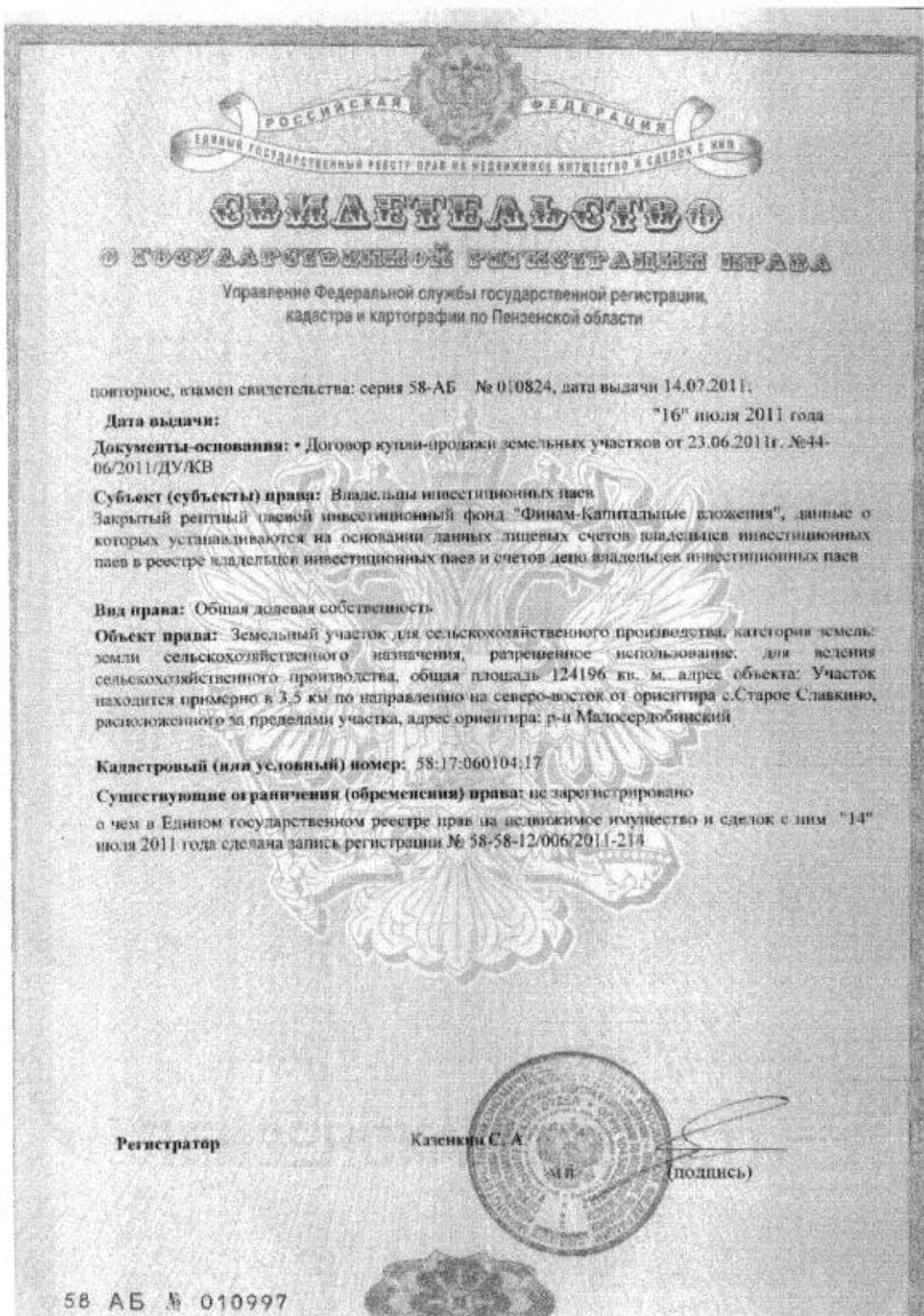


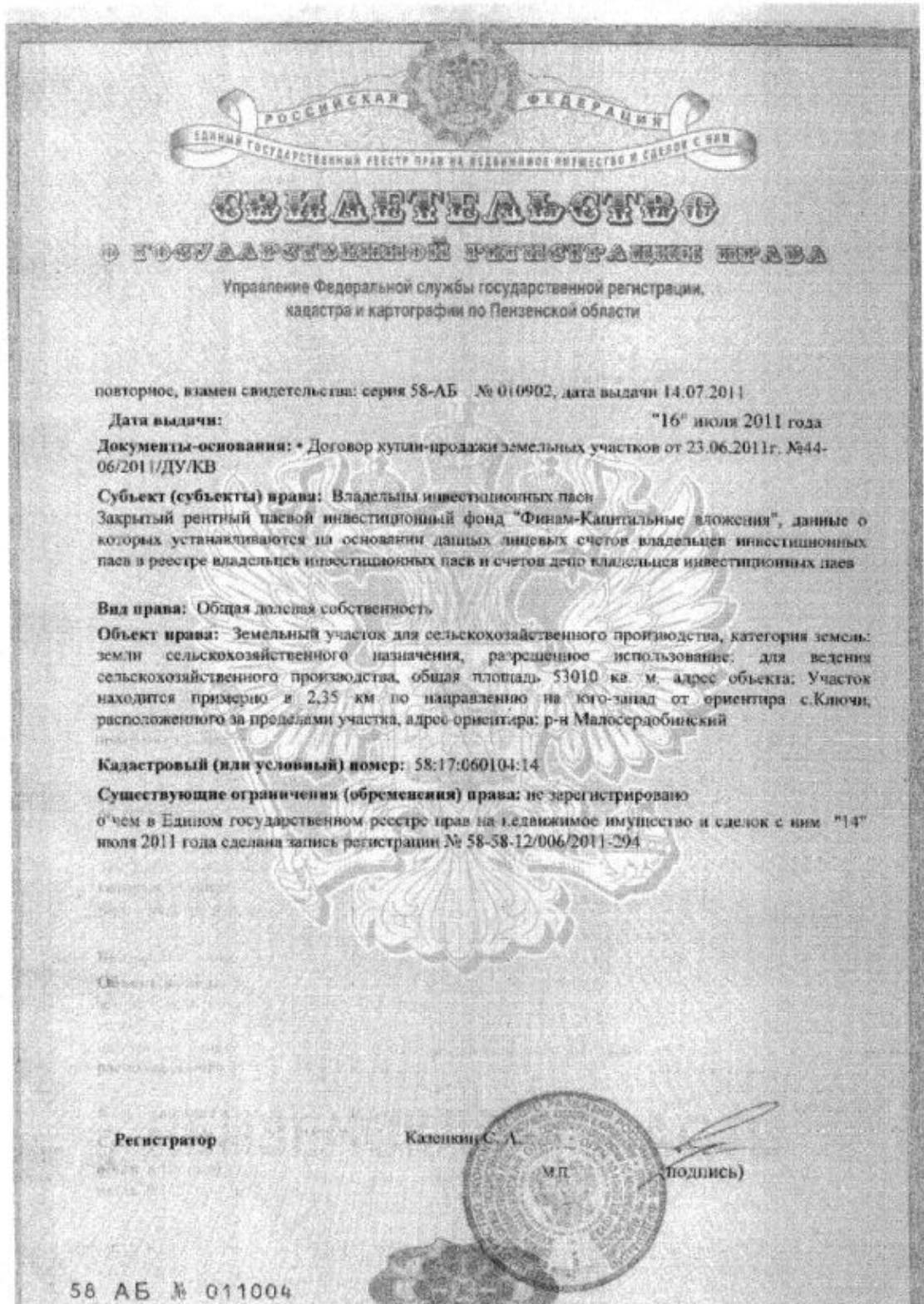




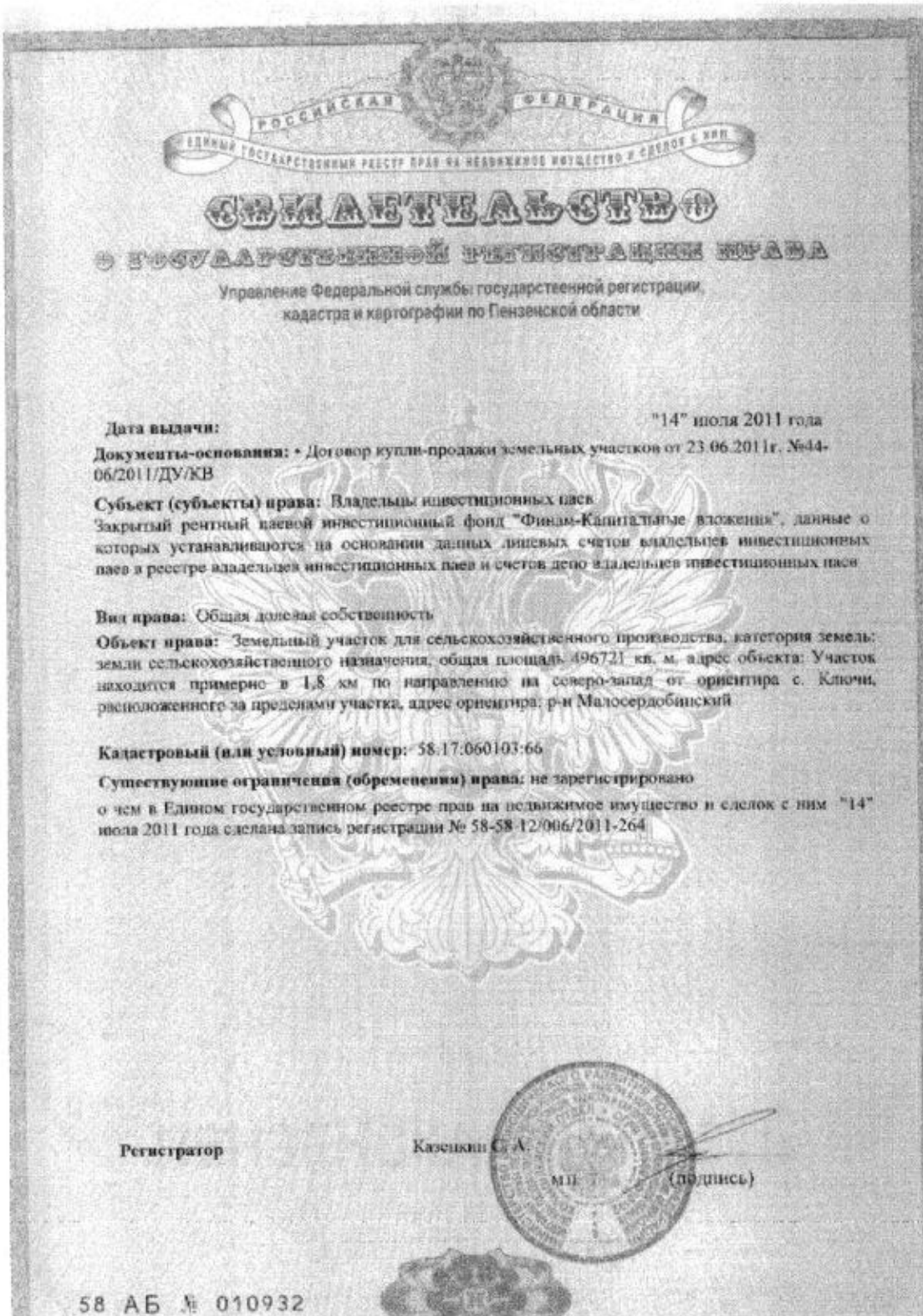






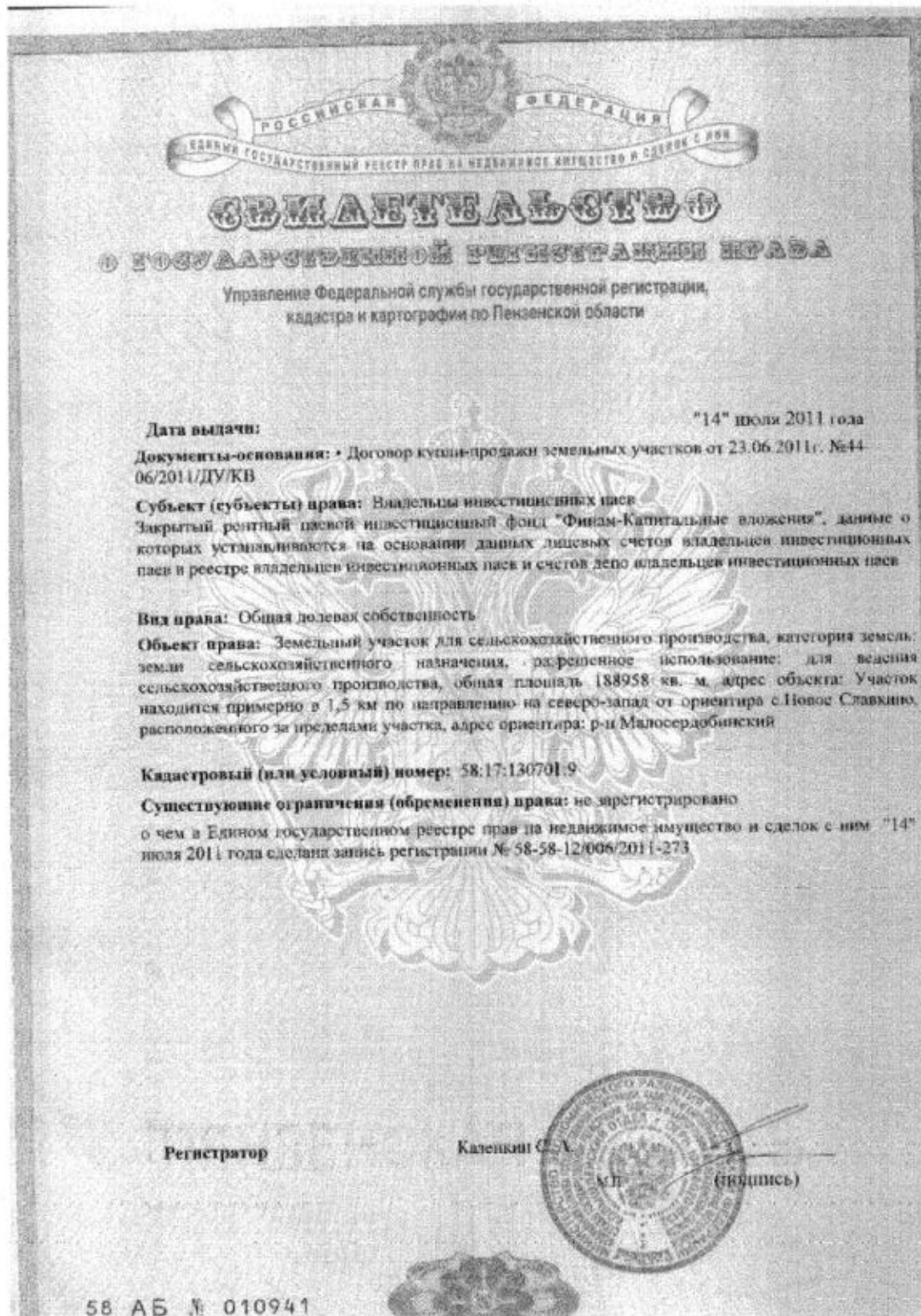




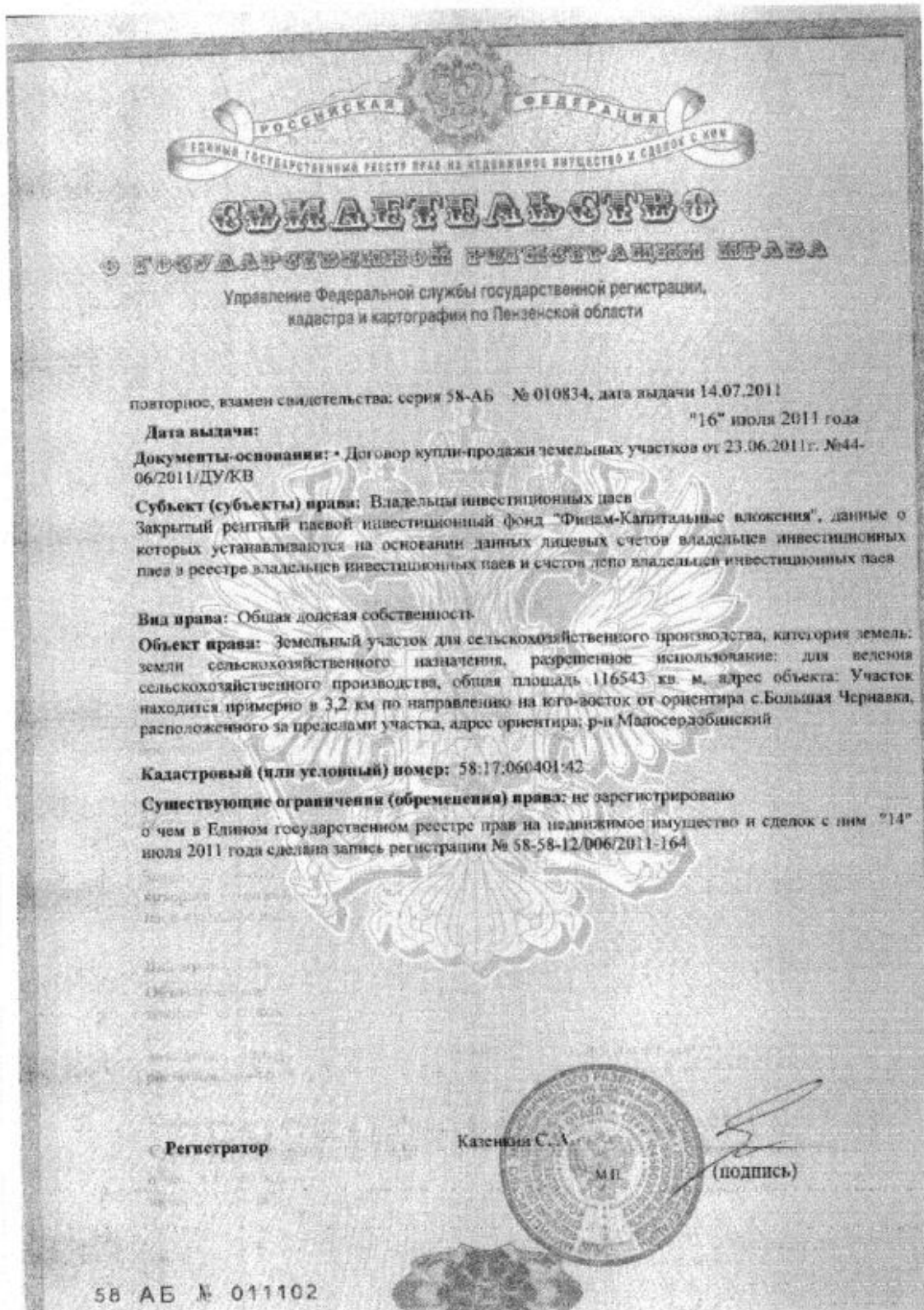




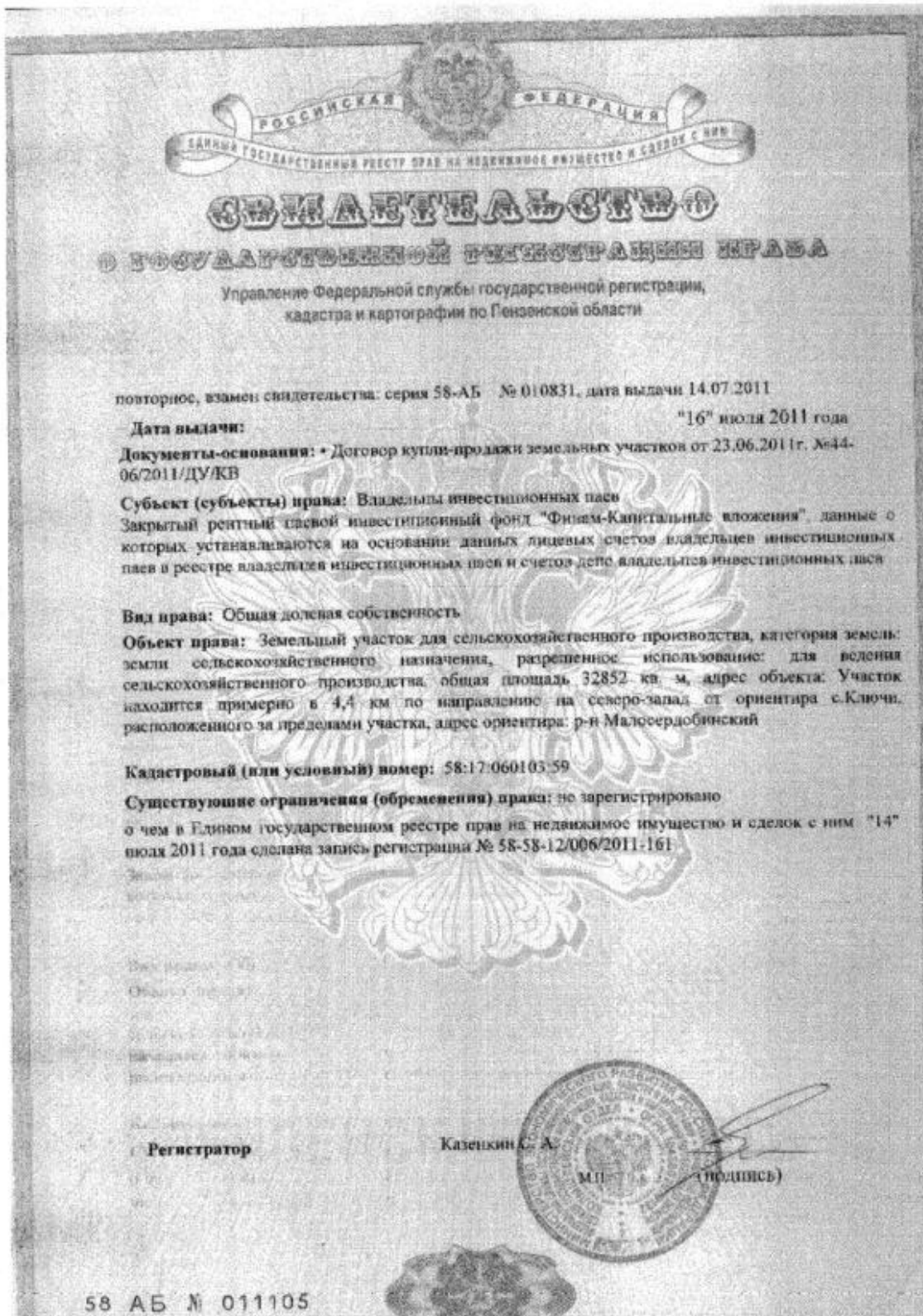


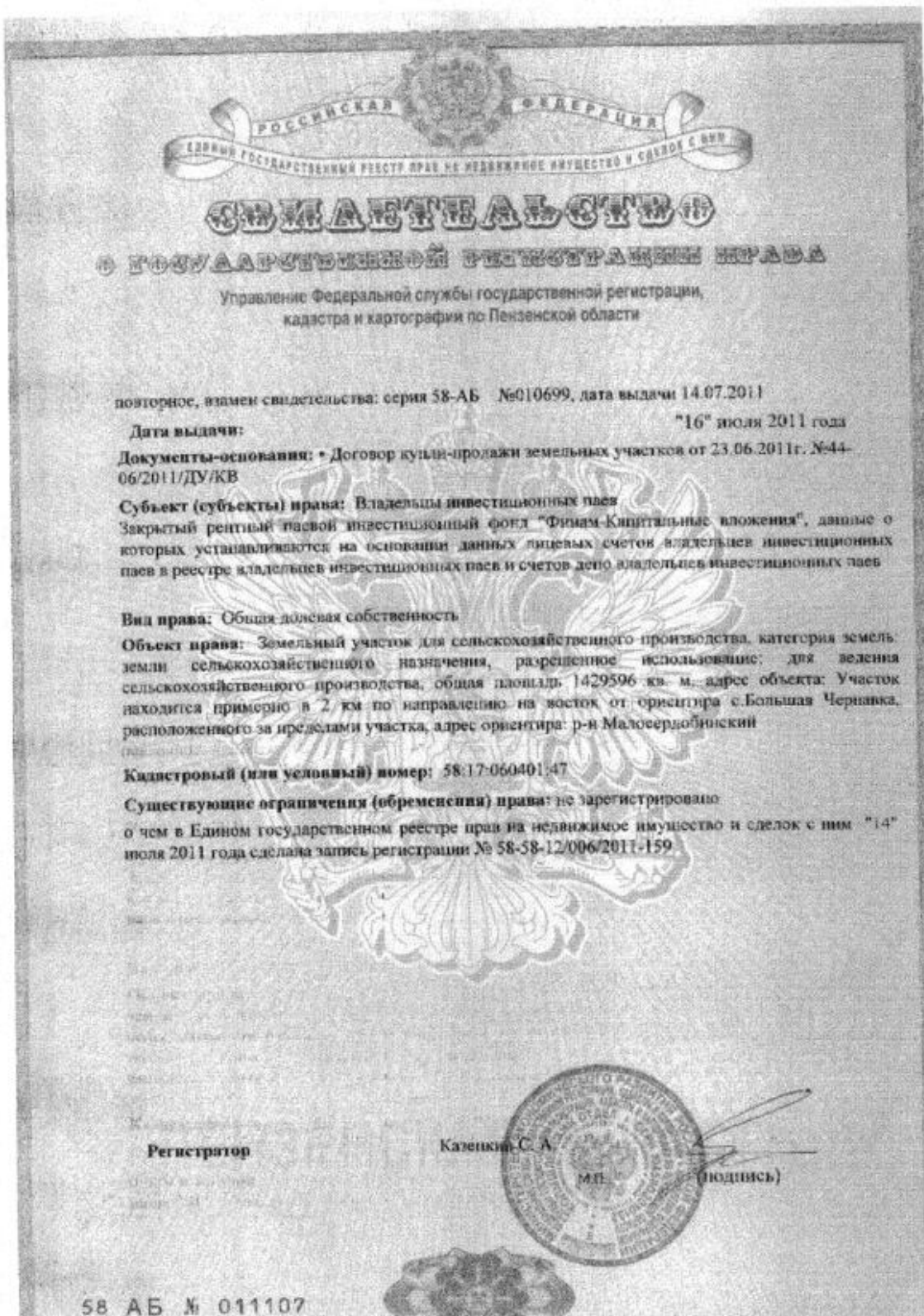


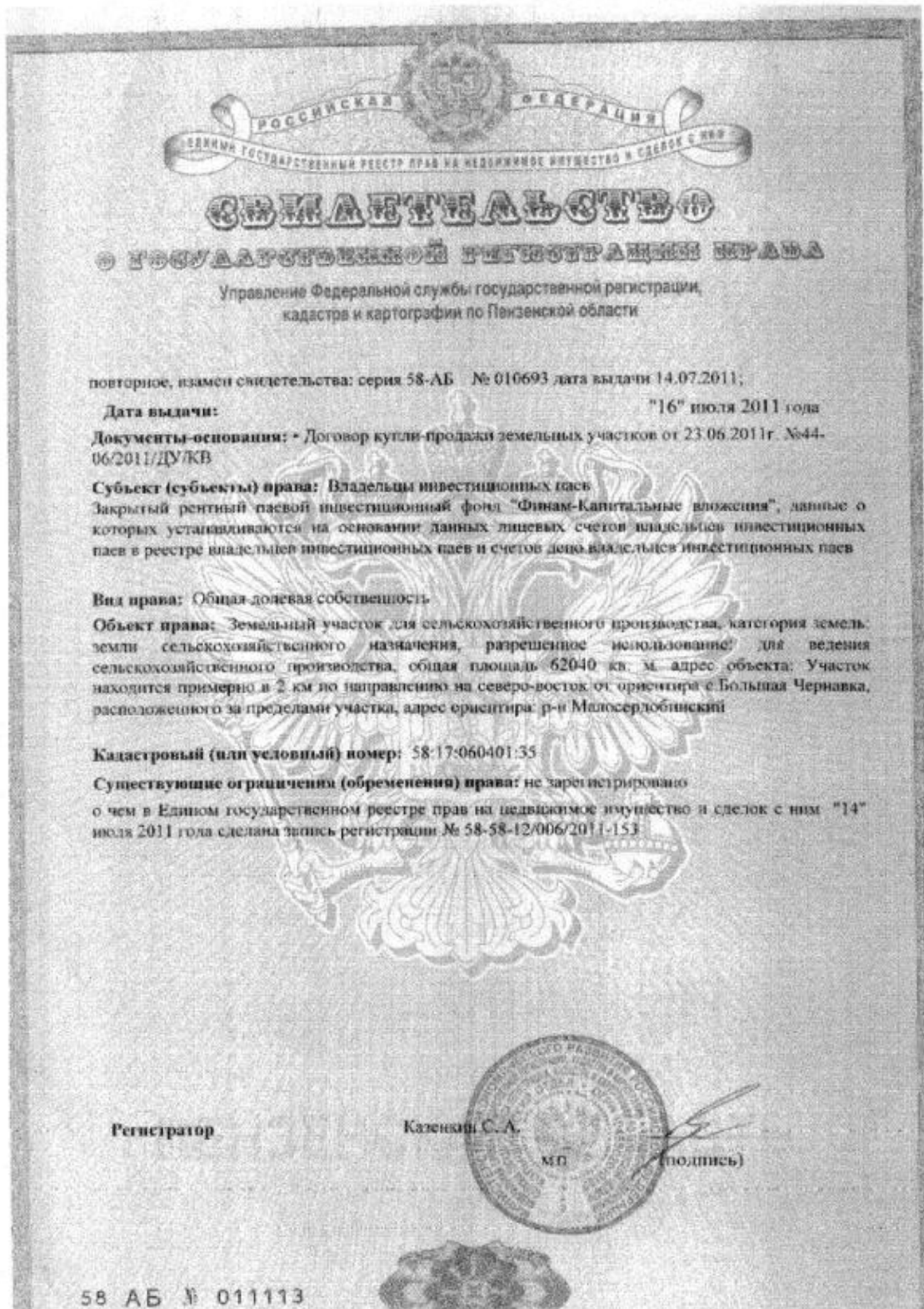


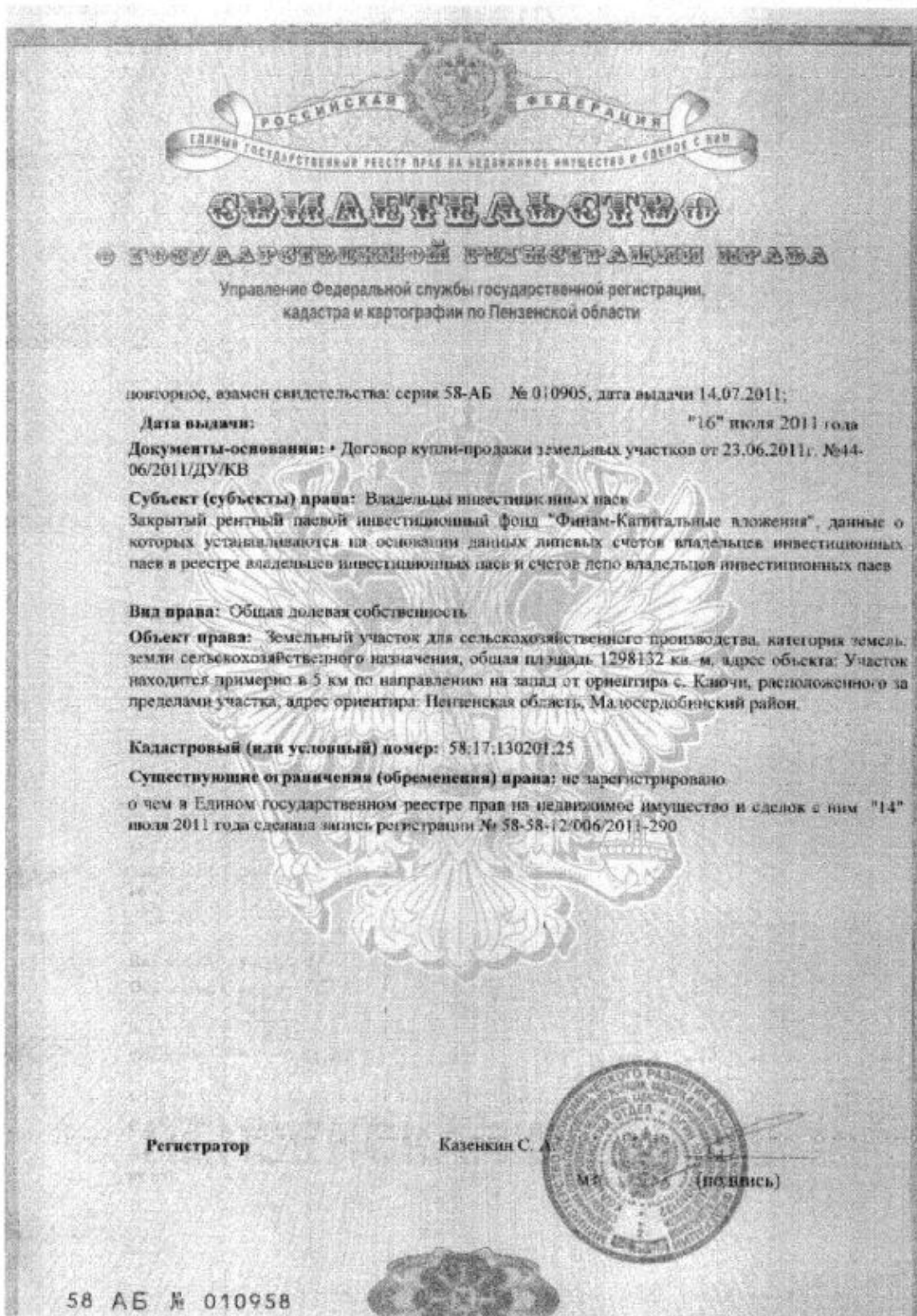




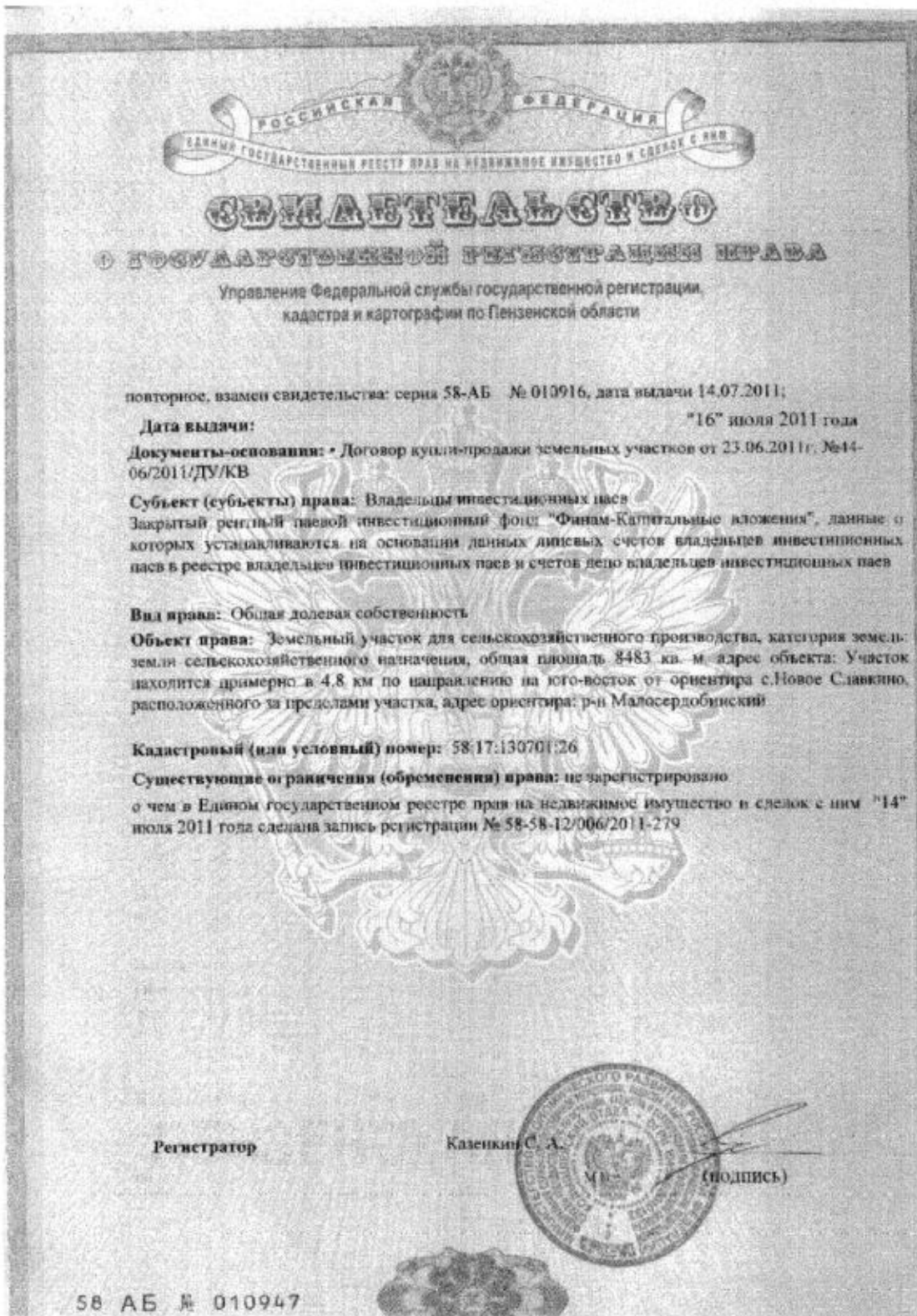


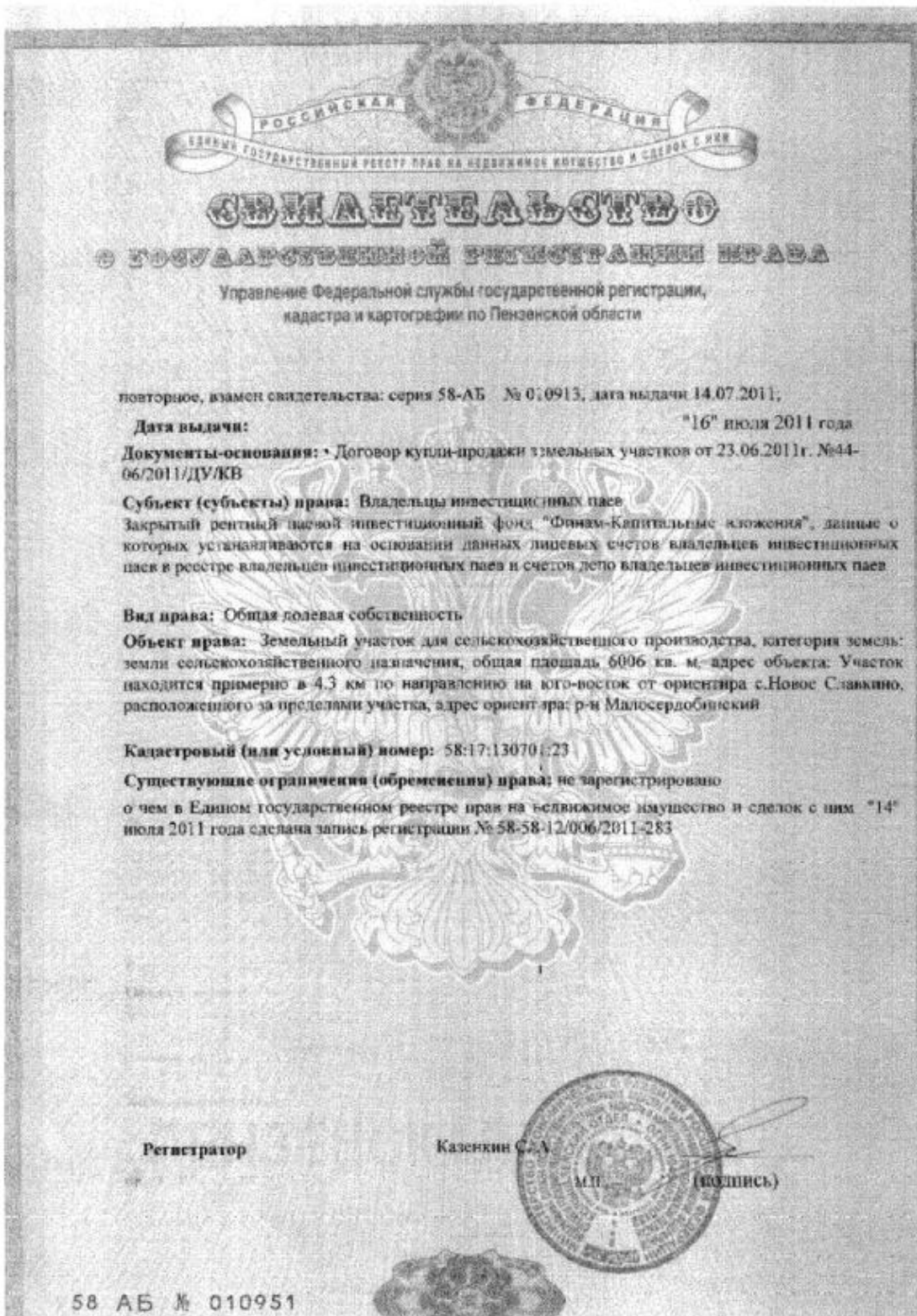


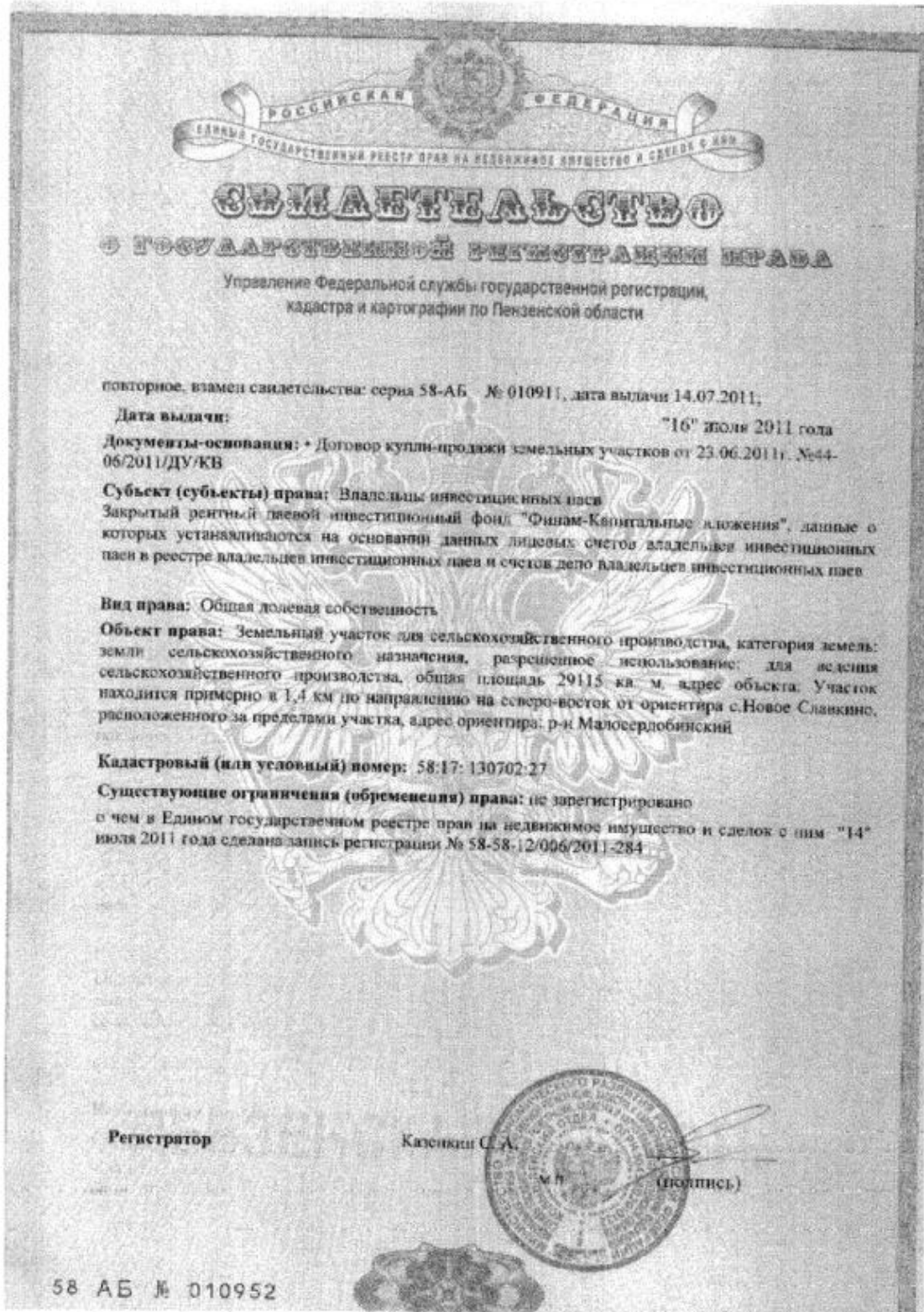















РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "02" марта 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 26.01.2011 №14

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Сибирь Прогресс", ИНН: 7705913940, ОГРН: 1107746245750, дата гос.регистрации: 01.04.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 770501001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, улица Серпуховская Б., дом 44, ОФИС 19

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 406909 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Новое, в 2800 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58.25:050201:114

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" марта 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/002/2011-132

Регистратор


(подпись)

58-АА № 952184


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

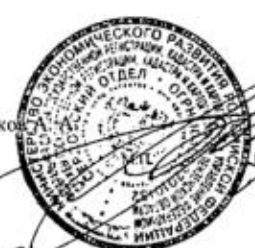
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1392668 кв. м., адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Мещерское, в 2500 м по направлению на северо-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:94


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-217

Регистратор _____ Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040028




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - "Закранный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1821244 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Мешиерское, в 3500 м по направлению на северо-запад

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:93


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-216

Регистратор _____

Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040027


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯДЕТЕЛЬНОСТЬ
Ф ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый реитный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

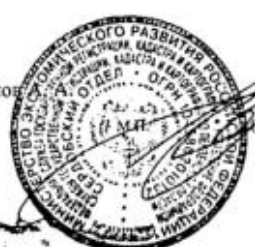
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 28244 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Мешерское, в 4700 м по направлению на северо-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:90

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-213

Регистратор _____ Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040024


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СЕРВИСАЛЬНОСТЬ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ


Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1001917 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, в 3210 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:13

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-255

Регистратор  (подпись)



58 АБ № 040066


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СЕРВИСАЛЬНОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ ПРАВО

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 648083 кв. м; адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, в 4530 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:19


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-254

Регистратор _____ Сурков _____


Подпись _____

58 АБ № 040065




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: - Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1216154 кв.м., адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, в 5630 м по направлению на северо-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:7

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-251

Регистратор _____ Сурков _____


58 АБ № 040062


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СЕРВИСАЛЬНОСТЬ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый реальный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 914238 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, 5340 м по направлению на северо-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:9

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-250

Регистратор _____ Сурко _____


(подпись)

58 АБ № 040061


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45
06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный-паевой инвестиционный фонд "Финнам-Капитальные вложения", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев
в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь
36912 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Мещерское, в 5650 м по
направлению на северо-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050401:87

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-212

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040023


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СЕРВИСАЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 779979 кв. м; адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1800 м по направлению на юг

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:127


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное Управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-246

Регистратор _____

Суря _____
(подпись)



58 АБ № 040057


СВЯТАТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 657095 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 310 м по направлению на запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:123

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-241

Регистратор


Супер
(подпись)

58 АБ № 040052


СВЯТАТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 859268 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 500 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:98

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-238

Регистратор _____ Сурков _____


(Подпись)

58 АБ № 040049


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯТАТЕЛЯСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый републкан паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

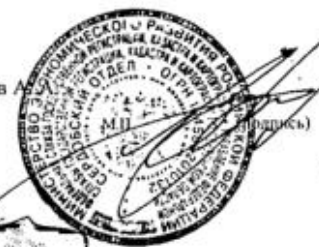
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 415460 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 2 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:95

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-236

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040047


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СЕРВИСАЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1144268 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 3400 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:89


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-230

Регистратор _____

Сурков _____
(подпись)



58 АБ № 040041


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИАБТЕАЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
И КАДАСТРА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1031237 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 4000 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:88


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-229

Регистратор _____ Сурков А. А. _____





58 АБ № 040040


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯТАТО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 №45-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1650000 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, пос. Школьный, в 2300 м по направлению на восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:05 01 01:0107

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-219

Регистратор _____

Сурков _____ (подпись)



58 АБ № 040030




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 17 июля 2011 года

Документы-основания: Договор №47-06/2011/ДУ/КВ купли-продажи земельных участков от 23.06.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый реальный эмитент инвестиционный фонд "Финсам-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Обная долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь 3192000 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на юго-запад от ориентира здания, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенский район, с. Волжан-Умет, ул. Дорожная, дом 12а

Кадастровый (или условный) номер: 58-13-440903:63

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-24/008/2011-728

Регистратор Бакирова А. В. 
(подпись)

58-АА № 967879 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯТАТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 г. №46-06/2011/ДУ/КВ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финам - Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное-использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 452006 кв. м, адрес-объекта: примерно в 5300 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, 18


Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510102:113

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-546

Регистратор Бантыш Н. А. М.П.



58-АА № 958799


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011 г. №46-06/2011/ДУ/КВ


Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам - Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 970449 кв. м, адрес объекта: примерно в 5600 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510102:114

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-53

Регистратор _____ Бангыш Н. А. _____
М.П. 

58-АА № 958793