

**Общество с ограниченной ответственностью
«Сэнтрал Групп»**

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



**ОТЧЕТ
№ 125/11/15-Т/П**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 01 ноября 2015 г.

Москва 2015 г.

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

Сопроводительное письмо.

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

Относительно: оценки рыночной стоимости земельных участков, расположенных в Пензенской области

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 569 от 26 октября 2015 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **72 280 994 кв.м.**, расположенных в Малосердобинском р-не, Пензенской области.

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

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

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

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

Расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода, обоснование выбора подхода представлено в п.15 данного отчета.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Итоговая величина стоимости Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 72 280 994 кв.м., расположенных в Малосердобинском р-не, Пензенской области, по состоянию на 01 ноября 2015 составляет:

520 423 308рублей

(Пятьсот двадцать миллионов четыреста двадцать три тысячи триста восемь рублей)

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь в кв. м.	Адрес объекта	Стоимость, руб.
1	58:17:0060105:29	987000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружяевского сельсовета. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружяевка, ул. Молодежная, д. 35/1, из земель АО "Дружяевка"	7 106 400,00
2	58:17:0130202:43	795000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружяевского сельсовета. Участок находится примерно в 3700 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружяевка, ул. Молодежная, дом 35/1, из земель АО "Дружяевка"	5 724 000,00
3	58:17:0060301:75	2317000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6650 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	16 682 400,00
4	58:17:0060301:76	168000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6360 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	1 209 600,00
5	58:17:0060401:58	770000	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4550 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, дом 18-а	5 544 000,00
6	58:17:0060401:60	546000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6120 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	3 931 200,00
7	58:17:0060104:24	2281300	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружяевского сельсовета. Участок находится примерно в 4950 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Старое Славкино, ул. Молодежная, д. 2, из земель СПК "Славкинский"	16 425 360,00
8	58:17:0060105:30	345000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружяевского сельсовета. Участок находится примерно в 940 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружяевка, ул. Молодежная, д. 35/1, из земель АО "Дружяевка"	2 484 000,00
9	58:17:0060401:59	535000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 5270 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	3 852 000,00
10	58:17:0060401:57	695000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно	5 004 000,00

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

			в 4700 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/п. с. Ключи, ул. Меловая, д. 18-а	
11	58:17:0000000:101	13200000	Пензенская область, р-н Малосердобинский, примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от с. Чуяки	95 040 000,00
12	58:17:0010501:9	3007423	Участок находится примерно в 5500 м. по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	21 653 445,60
13	58:17:0010201:8	7822387	Участок находится примерно в 8800 м. по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	56 321 287,20
14	58:17:0000000:227	3115421	Участок находится примерно в 8800 м. по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	22 431 052,80
15	58:17:0010201:7	1555134	Участок находится примерно в 9100 м. по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, 23	11 196 964,80
16	58:17:0010202:11	3658232	Участок находится примерно в 8000 м. по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	26 339 270,40
17	58:17:0010301:17	13333053	Участок находится примерно в 5000 м. по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	95 997 981,60
18	58:17:0000000:228	9512646	Участок находится примерно в 3800 м. по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	68 491 051,20
19	58:17:0120202:39	1239335	Участок находится примерно в 1500 м. по направлению на восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	9 643 212,00
20	58:17:0000000:226	1011150	Участок находится примерно в 2900 м. по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	7 280 280,00
21	58:17:0130201:29	2559813	Участок находится примерно в 3000 м. по направлению на северо-восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	18 430 653,60
22	58:17:0010101:17	471196	Участок находится примерно в 9800 м. по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	3 392 604,00
23	58:17:0010101:14	517065	Участок находится примерно в 10000 м. по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	3 722 875,20
24	58:17:0010101:13	533154	Участок находится примерно в 10250 м. по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	3 838 716,00
25	58:17:0130101:8	321363	Участок находится примерно в 2400 м. по направлению на северо-восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	2 313 813,60
26	58:17:0010101:16	884322	Участок находится примерно в 103000 м. по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружяевка, ул. Набережная, 14 а.	6 367 140,00

Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»



Стоянова В.Г.

01 ноября 2015 г.

Содержание

<i>1. Основные факты и выводы.....</i>	<i>7</i>
<i>2. Задание на оценку.....</i>	<i>8</i>
<i>3. Заявление оценщика.....</i>	<i>10</i>
<i>4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</i>	<i>11</i>
<i>5. Сведения о заказчике и оценщике.....</i>	<i>12</i>
<i>6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....</i>	<i>13</i>
<i>7. Основные определения и понятия.....</i>	<i>14</i>
<i>10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....</i>	<i>17</i>
<i>11. Описание объекта оценки.....</i>	<i>18</i>
11.1. Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.....	18
11.2. Описание местоположения объекта оценки.....	20
11.3. Описание района расположения Объекта оценки.....	20
История региона.....	20
Географическое положение.....	21
Рельеф.....	21
Почвы.....	21
Сельское хозяйство.....	21
Описание Малосердобинского района.....	22
<i>12. Анализ рынка.....</i>	<i>26</i>
12.1. Макроэкономический анализ.....	26
12.1.1. Обзор текущей ситуации в экономике РФ.....	26
12.1.2. Анализ основных экономических факторов.....	27
12.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году	29
12.1.4. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития на 2016-2018 годы.....	30
12.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года	34
Растениеводство.....	34
12.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.....	36
<i>13. Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.....</i>	<i>39</i>
<i>14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.....</i>	<i>40</i>
14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....	40
14.1.1. Методология сравнительного подхода.....	40
14.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.....	41
14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....	46
<i>15. Итоговое заключение о рыночной стоимости.....</i>	<i>47</i>
<i>16. Список используемой литературы.....</i>	<i>50</i>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- 17. Перечень документов Заказчика..... 51**
- 18. Перечень документов Оценщика..... 51**

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н.
Назначение	Сельскохозяйственное

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 569 от 26 октября 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	01 ноября 2015 года
Срок проведения оценки	01 ноября 2015 года
Дата составления отчета	01 ноября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ¹
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 125/11/15-Т/П

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный подход	520 423 308
	Доходный подход	Обоснованный отказ от применения
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.	520 423 308 руб. (Пятьсот двадцать миллионов четыреста двадцать три тысячи триста восемь рублей)	

¹ Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2. Задание на оценку.

Таблица 5. Задание на оценку

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 569 от 26 октября 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н.
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Малосердобинском р-не Пензенской области, общей площадью 72 280 994 кв.м.
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости ²	Рыночная стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	01 ноября 2015года ³
Дата составления отчета	01 ноября 2015 года
Применяемые стандарты оценки ³	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508; Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Стандарты саморегулируемой организации - Общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, приведены в разделе 6 настоящего Отчета
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 125/11/15-Т/П
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Груп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁴

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

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена,

3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.



01 ноября 2015г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»
 отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Генеральный Директор	Ашихмина Ирина Александровна
Место нахождения	125047, г. Москва, ул.1-я Тверская-Ямская, дом 27, стр.5
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
ИНН	7710288918
КПП	775001001
р/с	40701810300050000006 в ОАО «БИНБАНК» г.Москва
к/с	30101810200000000205
БИК	044525205

Таблица 7. Сведения об оценщике

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

Оценочная деятельность	Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости
Рыночная стоимость	<p>При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку</p>
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Таблица 9. Перечень источников данных

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права (266 шт.); Публичная кадастровая карта http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, http://www.economy.gov.ru/ .
Анализ местоположения	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://mcsx.ru/
Информация об аналогах объекта оценки	http://www.roszem.ru
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	26 свидетельств о государственной регистрации права
--------------------------------	---

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

11. Описание объекта оценки.

11.1. Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 72 280 994 кв.м.

Таблица 11. Данные об объектах оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь в кв. м.	Адрес объекта
1	58:17:0060105:29	987000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружаевка, ул. Молодежная, д. 35/1, из земель АО "Дружаевка"
2	58:17:0130202:43	795000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 3700 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружаевка, ул. Молодежная, дом 35/1, из земель АО "Дружаевка"
3	58:17:0060301:75	2317000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6650 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а
4	58:17:0060301:76	168000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6360 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а
5	58:17:0060401:58	770000	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4550 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, дом. 18-а
6	58:17:0060401:60	546000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6120 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а
7	58:17:0060104:24	2281300	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 4950 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Старое Славкино, ул. Молодежная, д. 2, из земель СПК "Славкинский"
8	58:17:0060105:30	345000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 940 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружаевка, ул. Молодежная, д. 35/1, из земель АО "Дружаевка"
9	58:17:0060401:59	535000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 5270 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а
10	58:17:0060401:57	695000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4700 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а
11	58:17:0000000:101	13200000	Пензенская область, р-н Малосердобинский, примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от с. Чунаки
12	58:17:0010501:9	3007423	Участок находится примерно в 5500 м по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23
13	58:17:0010201:8	7822387	Участок находится примерно в 8800 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
14	58:17:0000000:227	3115421	Участок находится примерно в 8800 м по направлению на северо-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
15	58:17:0010201:7	1555134	Участок находится примерно в 9100 м по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, 23
16	58:17:0010202:11	3658232	Участок находится примерно в 8000 м по направлению на запад от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23
17	58:17:0010301:17	13333053	Участок находится примерно в 5000 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
18	58:17:0000000:228	9512646	Участок находится примерно в 3800 м по направлению на северо-запад от ориентира строение,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

			расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
19	58:17:0130202:39	1339335	Участок находится примерно в 1500 м по направлению на восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23
20	58:17:0000000:226	1011150	Участок находится примерно в 2900 м по направлению на север от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
21	58:17:0130201:29	2559813	Участок находится примерно в 3000 м по направлению на северо-восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23
22	58:17:0010101:17	471196	Участок находится примерно в 9800 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
23	58:17:0010101:14	517065	Участок находится примерно в 10000 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
24	58:17:0010101:13	533154	Участок находится примерно в 10250 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.
25	58:17:0130101:8	321363	Участок находится примерно в 2400 м по направлению на северо-восток от ориентира школа, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23
26	58:17:0010101:16	884322	Участок находится примерно в 103000 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.

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

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

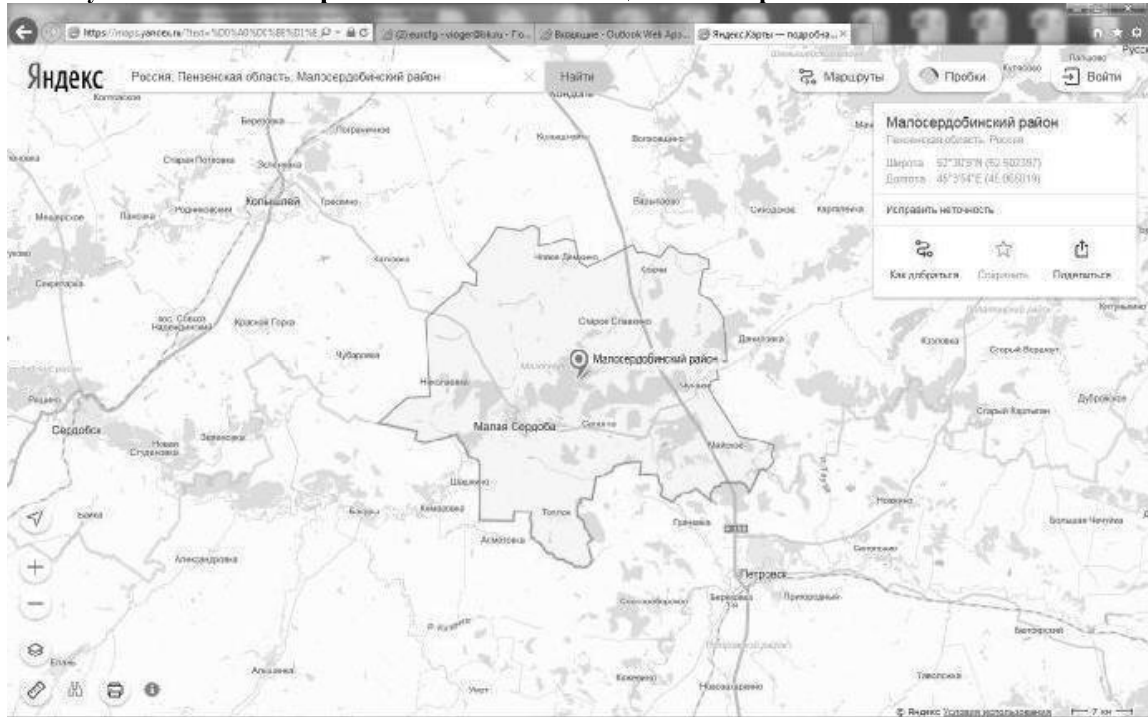
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки располагаются в Малосердобинском р-не Пензенской области.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.



11.3. 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-Вьясский. Голицынский,

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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, Кольшлейский, 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 — 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.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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.

Источник информации: <http://mserdoba.pnzreg.ru/>

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Карточка муниципального района



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

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

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 № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков
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: 82 321,7

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/>

12. Анализ рынка

12.1. Макроэкономический анализ

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

- 1) обзор текущей ситуации в российской экономике;
- 2) анализ следующих экономических факторов:
 - темпы экономического роста;
 - уровень инфляции;
- 3) прогноз макроэкономических показателей для проведения оценки.

12.1.1. Обзор текущей ситуации в экономике РФ

По оценке Минэкономразвития России, в первом полугодии текущего года снижение динамики ВВП с исключением сезонности последовательно замедлялось. В июле и в августе, по предварительной оценке, снижения не отмечается.

Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в августе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, увеличение топливно-энергетического экспорта. Главным негативным моментом остается продолжающееся снижение динамики инвестиций и строительства, но вместе с тем в августе отмечено замедление спада по сравнению с июлем. В августе ускорилось снижение с исключением сезонности обрабатывающих производств и платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к августу прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года в августе оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после прекращения снижения в июле в августе вновь перешла в отрицательную область – снижение к предыдущему месяцу составило 0,3 процента. При этом снижение обрабатывающих производств ускорилось до 0,5% против 0,1% в июле. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях промежуточного спроса после длительного сокращения производства в августе отмечается незначительный рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; после стабилизации в июле сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; сократилось химическое производство, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве машин и оборудования, стабилизировался - в производстве транспортных средств и оборудования и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

Производство сельскохозяйственной продукции после спада в июле (-0,2%) в августе вновь показало рост, составивший 1,0% с исключением сезонности.

После последовательного замедления темпов снижения оборота розничной торговли в течение первого полугодия в августе второй месяц подряд снижения с исключением сезонности не отмечается. Платные услуги населению снизились на 0,4% соответственно.

Сохраняется некоторая напряженность на рынке труда, уровень безработицы с исключением сезонного фактора в августе вырос до 5,6% экономически активного населения.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) после двухмесячного роста в августе вновь вернулись в область отрицательных значений, снижение составило 1,1%. Реальная заработная плата продолжает снижаться. При этом в августе снижение ускорилось до 1,2% (с исключением сезонного фактора).

После июльского максимума 16,3%, в августе норма сбережений снизилась до 14,9% (с исключением сезонного фактора). Это связано с тем, что в условиях продолжающегося сокращения доходов, население, стремясь поддержать текущее потребление, направляет меньшее количество ресурсов на сбережения. Однако норма сбережений находится на высоком уровне, превышая значения 2012-2014 годов.

Экспорт товаров в августе 2015 г., по оценке, составил 25,0 млрд. долл. США (60,3% к августу 2014 г. и 90,4% к июлю 2015 года).

Импорт товаров в августе текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (65,3% к августу 2014 г. и 97,3% к июлю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в августе 2015 г., по оценке, составило 8,5 млрд. долл. США и относительно августа 2014 г. снизилось на 47,6 процента.

В августе инфляция потребительских цен составила 0,4%, превысив прошлогодний показатель – 0,2% при введении ответных контрсанций на запрет импорта отдельных продовольственных товаров. За годовой период инфляция продолжила повышаться, достигнув в августе – 15,8% (в июле – 15,6 процента).

Источник: Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-августа 2015 г.» от 29.09.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

12.1.2. Анализ основных экономических факторов

Темпы экономического роста

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4	109,8	
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

хозяйства						
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6	109,2	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾	33065 ⁵⁾	
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾	68,6 ¹⁾	
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾	127,5 ¹⁾	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6	55,4	

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

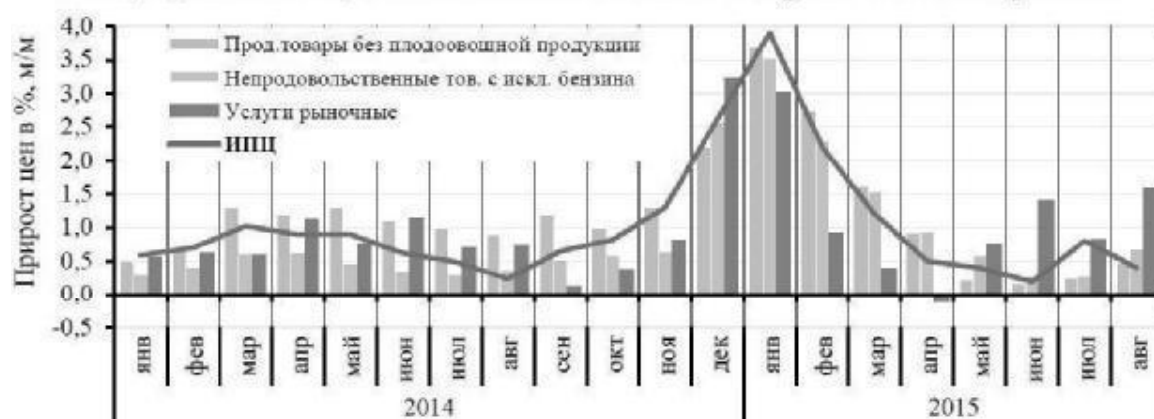
⁶⁾ Предварительные данные.

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

Уровень инфляции

В августе потребительская инфляция составила 0,4%, что выше, чем год назад (0,2%) при введении эмбарго на импорт продовольствия. За годовой период рост инфляции продолжился – инфляция в августе повысилась до 15,8% с 15,6% в июле.

ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Значительней всего подорожали рыночные услуги и непродовольственные товары с исключением бензина. Также усилился рост цен на продукты без учета плодоовощной продукции. В августе рост цен в этих секторах потребительского рынка заметно превысил традиционный для данного месяца.

С начала года потребительские цены выросли на 9,8%, в 1,8 раза превысив прошлогодний показатель (5,6 процента). При этом лидером роста цен стали непродовольственные товары –

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

показатель был самым высоким за последние 14 лет (с 2001 года), что вызвано значительным ослаблением рубля.

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	июнь	июль	август	июнь	июль	август	январь-август 2015	январь-август 2014
	год к году			к предыдущему месяцу				
ИПЦ в том числе	15,3	15,6	15,8	0,2	0,8	0,4	9,8	5,6
Продовольственные товары	18,8	18,6	18,1	-0,4	-0,3	-0,7	9,8	7,3
- без плодоовощной продукции	18,4	17,5	17,0	0,2	0,3	0,5	8,3	10,5
Непродовольственные товары	14,2	14,3	14,6	0,3	0,5	0,8	10,0	3,8
- с исключением бензина	15,1	15,0	15,4	0,3	0,3	0,7	10,5	3,5
бензин	5,2	6,2	6,5	0,9	2,5	1,6	4,4	6,8
Услуги	11,7	13,4	14,1	1,0	3,0	1,3	9,4	5,9
рыночные услуги	13,0	13,1	14,1	1,4	0,8	1,6	9,1	6,4

В структуре инфляции произошли изменения.

Вклад удорожания услуг в инфляцию понизился (на 0,9 п.п.), так как рост цен на нерегулируемые услуги сдерживается падением платежеспособного спроса населения. Аналогичная ситуация наблюдалась и в кризисном 2009 году.

При этом возрос вклад в инфляцию роста цен на непродовольственные товары (3,7 п.п.) вследствие высокой импортозависимости рынка и снизившейся уже в 2014 году маржи товаропроводящей сети.

Вклад удорожания продовольственных товаров без плодоовощной продукции в общий рост потребительских цен понизился на 0,7 п.п. по сравнению с прошлым годом, вследствие давления спросовых ограничений и минимизации эффекта от продовольственных контрсанкций, однако превысил вклада в 2009 году (2 процентных пункта). Вместе с тем рост цен на плодоовощную продукцию внес в инфляцию текущего года 0,2 п.п. против отрицательного вклада год назад.

Годовая динамика цен на продовольственные товары в августе продолжила замедляться – до 18,1% с 18,6% в июле, что отчасти обусловлено высокой базой предыдущего года.

Источник: Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-августа 2015 г.» от 29.09.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

12.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году

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

Таблица 2. Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году и прогноза на 2015 год

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	108	98	50
Индекс потребительских цен, в среднем за год	6,8	7,8	15,8
Курсе доллара среднегодовой, рублей за доллар США	31,8	38,0	61,5

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	66 194	70 976	73 119
темп роста ВВП, %	1,3	0,6	-3,0
Промышленность, %	0,4	1,7	-1,6
Инвестиции в основной капитал, %	-0,2	-2,5	-13,7
Оборот розничной торговли, %	3,9	2,5	-8,2
Реальная заработная плата, %	4,8	1,3	-9,6
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,2	-1,0	-6,3
Объем платных услуг населению, %	2,0	1,3	-5,0
Экспорт-всего, млрд. долл. США	523	494	334
темп роста, %	3,4	-0,6	-0,1
Импорт-всего, млрд. долл. США	341	308	197
темп роста, %	-0,8	-8,6	-33,9

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

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

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

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

12.1.4. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития на 2016-2018 годы

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов – базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Цены на газ, экспортируемый в дальнее зарубежье, снижаются с 235–240 долларов США за тысячу куб. м в 2015 году до 185–190 долларов США за тысячу куб. м в 2016 году с последующим восстановлением до 230–235 долларов США за тысячу куб. м к 2018 году.

Базовый сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга. Чистый отток капитала в 2015 году может составить около 110 млрд. долларов США, в 2016 году он сократится до 70 млрд. долларов США и до 60–55 млрд. долларов США в 2017 – 2018 годах.

В то же время на фоне высокого оттока капитала ожидается улучшение платежного баланса по счету текущих операций благодаря стабилизации экспорта (в физическом выражении он будет расти в пределах 0,6–1,8 % в год) при достаточно существенном снижении импорта товаров и услуг. В результате счет текущих операций в 2015 году составит около 61 млрд. долларов США, а к

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2018 году может достигнуть 70–85 млрд. долларов США. Начиная с 2017 года приток капитала в российскую экономику будет превышать чистый отток по счету операций с капиталом. Это создает фундаментальные предпосылки для укрепления курса национальной валюты.

Среднегодовой курс рубля в 2015 году ожидается на уровне 60 рублей за доллар США при среднегодовой цене на нефть Urals 50 долларов США за баррель. В среднесрочной перспективе курс национальной валюты будет укрепляться – примерно до 53 рублей за доллар США к 2018 году.

По оценке Минэкономразвития России, даже при сокращении расходов бюджета в реальном выражении на 5 % в 2015 – 2017 гг., потребуется использование значительной части Резервного фонда в этот период. Вместе с тем прогнозируемая динамика валютного курса и цен на нефть будет оказывать положительное влияние на доходы бюджета, что позволит в 2018 году перейти от расходования резервных фондов к их накоплению.

Всплеск инфляции, наблюдавшийся в конце 2014 – начале 2015 года, был обусловлен рядом факторов, прежде всего воздействием продовольственных контрсанкций и резким ослаблением рубля, влияние которых на инфляционные процессы заметно ослабнет к концу текущего года и уже в следующем году станет незначительным. При низком потребительском спросе ожидается, что инфляция в 2016 году замедлится почти вдвое – до 6,5–7,5 процента. К 2018 году в условиях укрепления рубля инфляция снизится до 5 процентов. Снижение инфляции и возобновление экономического роста обеспечат рост реальных доходов населения темпами 1,1 % в 2016 году и 2,6–2,8 % в 2017 – 2018 годах.

В прогнозный период не ожидается существенного роста безработицы. Росту безработицы будут препятствовать демографический фактор (сокращение численности населения трудоспособного возраста в ближайшие годы почти на 1 млн. человек в год) и снижение стоимости трудовых ресурсов. Сокращение реальной заработной платы снизило нагрузку на бюджеты компаний, и это делает маловероятным сценарий массовых увольнений и резкого роста безработицы. Уровень безработицы в 2015 году повысится не более чем на 0,6 п. п., и уже с 2016 года безработица вновь начнет снижаться.

В 2015 году на фоне существенного падения инвестиций и сокращения расходов домашних хозяйств ВВП в реальном выражении снижается на 2,8 процента. При этом уже в конце текущего года предполагается возобновление экономического роста до 2,3 % в 2016 году и до 2,3–2,4% в 2017 – 2018 годах.

Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года.

В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals – с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах. Предпосылки для более быстрого восстановления нефтяных цен создают отмечаемое ускорение роста спроса на нефть (акцентирует внимание именно на стимулировании спроса, а не на сокращении производства) и торможение роста добычи нефти на сланцевых месторождениях в Северной Америке.

Рост ВВП в этом сценарии в 2016 году может достичь 3,1 %, в 2017 году составит 2,7 % и к 2018 году повысится до 3,3 процента. Среднегодовая динамика инвестиций составит около 4 процентов. Важный вклад в увеличение инвестиционной активности внесет восстановление доступа российских компаний к мировому рынку капитала, однако частичная отмена санкций не приведет к резкому всплеску притока капитала в российскую экономику.

Одной из особенностей этого сценария является существенное увеличение профицита счета текущих операций при одновременном сокращении чистого оттока капитала (до 25 млрд. долларов США в 2018 году).

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Финансирование дефицита федерального бюджета в 2015 году также предполагается преимущественно за счет средств Резервного фонда, однако прогнозируется его пополнение с 2017 года. Кроме того, в данном сценарии ожидается восстановление внутреннего долгового рынка, что позволит осуществлять государственные заимствования в больших объемах по сравнению с базовым сценарием.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 – 2018 годы

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
1	97,6	50	60	65	70
2		60	70	80	90
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
1	100,6	97,2	102,3	102,3	102,4
2		97,5	103,1	102,7	103,3
Инвестиции в основной капитал, %					
1	97,3	89,4	103,1	102,3	103,2
2		91,3	104,6	103,6	104,8
Промышленность, %					
1	101,7	98,7	101,5	101,6	101,9
2		98,9	102,1	102,3	102,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
1	99,2	92,2	101,1	102,6	102,8
2		92,4	102,1	103,7	103,8
Оборот розничной торговли, %					
1	102,7	91,8	101,5	103,1	103,7
2		92,0	102,5	104,6	105,2
Экспорт - всего, млрд. долл. США					
1	497,8	348	376	402	431
2		376	410	454	505
Импорт - всего, млрд. долл. США					
1	308	217	236	250	263
2		240	263	283	300

Базовый сценарий (вариант 1) предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 – 2018 годы.

В 2016 году продолжится снижение инфляции, к концу года по базовому варианту до 7 % (оценка среднегодового роста цен в 2016 году – 6,8 процента). Инфляция будет замедляться в основном под давлением сохранения сильных спросовых ограничений в результате снизившейся платежеспособности населения. Наиболее сильно этот фактор будет сказываться в первом полугодии.

Сдерживать инфляцию будут прогнозируемое укрепление рубля, постепенная сбалансированность рынков и рост предложения товаров, в том числе обусловленный расширением импортозамещения. Инфляция издержек резко замедлится при укреплении рубля и слабом росте спроса. Во втором варианте инфляция будет ниже (6,5 %) за счет более сильного рубля, вследствие чего предложение будет выше, а конкурентная среда сильнее.

Структура потребительской инфляции на прогнозный период

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

	Варианты	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2013	дек. 2014	июнь 2015	дек. 2015	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018
		отчет		оценка		прогноз		
Инфляция (ИПЦ)	1					7,0	6,3	5,1
	2	6,5	11,4	16,4-16,5	11,6-11,9	6,5	5,9	4,8
Продовольственные товары	1					7,5	6,7	5,2
	2	7,3	15,4	22,1-22,4	13,7-14,4	6,7	6,1	4,7
из них: без учета плодоовощной продукции	1					7,3	6,3	5,5
	2	7,1	14,7	19-19,2	13,5-14,0	6,6	6,5	5,0
Непродовольственные товары	1					5,4	4,9	4,1
	2	4,5	8,1	13,6-14,3	10,4-10,5	5,1	4,7	3,9
с исключением бензина	1					4,7	4,5	4,0
	2	4,4	8,0	14,1-14,3	10,8-11	4,3	4,2	3,8
Платные услуги населению	1					7,8	7,0	5,9
	2	8,0	10,5	12,2-12,5	10,4-10,5	7,7	6,8	5,9
услуги организаций ЖКХ	1,2	9,6	9,9	11,1	11,5	8,1	7,8	6,5
-коммунальные услуги (75 % в корзине услуг ЖКХ)	1,2	11,2	5,3	5,3	8,7	8,0	7,3	6,8
прочие услуги	1					7,8	6,7	5,7
	2	7,3	10,7	13,1-13,2	9,6-10	7,5	6,5	5,7
Базовая инфляция (БИЦ)	1					6,5	5,8	5,0
	2	5,6	11,2	16,3-16,6	11,6-12,2	6,1	5,5	4,7

Удержанию инфляции в 2016 году в указанных значениях также будет способствовать умеренный вклад в инфляцию в размере 0,5–0,6 п. п. повышения коммунальных тарифов в результате ограничения предельного размера индексации регулируемых тарифов инфраструктурных отраслей на услуги, отпущенные для населения, в теплоэнергетике, на услуги водоснабжения и водоотведения, оптовых цен на газ в пределах 7,5–9 %, что в 1,3–1,5 раза ниже инфляции предшествующего года (11,6–11,9 процента).

В 2017 и 2018 годах инфляция продолжит свое замедление: по базовому варианту до 6,3 и 5,1 % (среднегодовой рост прогнозируется на уровне 6,5 и 5,5 % соответственно). По варианту 2 в условиях более крепкого рубля инфляция будет ниже – 5,9–4,8 % соответственно.

Среднесрочному снижению инфляции будут способствовать укрепление номинального курса рубля (его реальное укрепление в 2015 – 2016 гг.), рост предложения и усиление конкуренции импорта, проведение достаточно консервативной денежной политики, направленной на достижение целевого уровня инфляции в 2017 – 2018 гг., умеренное повышение доходов населения.

Источник информации: Минэкономразвития России, 28.05.2015 года, Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов (<http://www.economy.gov.ru/>)

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Растениеводство

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность семенами

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

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

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

Кредитование сезонных полевых работ

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Обеспеченность минеральными удобрениями

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

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

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

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

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

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

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

Обеспеченность горюче-смазочными материалами

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ

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

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

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

12.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

13.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.

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

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

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

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

14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

14.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

парных продаж (независимый метод парных сравнений , кумулятивный метод парных сравнений);
статистический анализ.

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

относительный сравнительный анализ;
экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий)..

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

14.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта

оценки

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

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

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

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Описание	Площадь, сотка	Цена руб.	Источник информации	Категория и назначение земель
1	Пензенский область, Сосновоборский район	3 000	3 200 000	https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_602870581	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
2	Пензенский область, Бошмаковский район	700	700 000	https://www.avito.ru/bashmakovo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_408826838	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
3	Пензенский область, Бековский район	1 940	2 100 000	https://www.avito.ru/nizhny_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_1_9_4_ga_snt_dnp_623187944	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства

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

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

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

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

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

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

$$S_p = C_i + K_i,$$

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

К_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 -15% 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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков 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»².

Таблица 1.

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

Объекту оценки и каждому аналогу в соответствии с его площадью был присвоен коэффициент, и расчет корректирующей поправки производился по следующей формуле:

$K = Ko.o./Ko.a.$, где

Ko.o. – Коэффициент поправки, соответствующий площади оцениваемого объекта

Ko.a. – Коэффициент поправки, соответствующий площади объекта-аналога

Вывод. Корректировка принимаются соответственно расчетным значениям.

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

² «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/met1006.htm>

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		3 200 000	700 000	2 100 000
Общая площадь	кв.м.	2 780 038,23	300 000	70 000	194 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		10,67	10,00	10,82
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.		10,7	10,0	10,8
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	10,0	10,8
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	10,0	10,8
Условия рынка (время продажи)		ноя.15	ноя.15	ноя.15	ноя.15
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	10,0	10,8
Уторговывание					
Корректировка	%		-15	-15	-15
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,1	8,5	9,2
Местоположение		Пензенская обл.	Пензенская обл.	Пензенская обл.	Пензенская обл.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,1	8,5	9,2
назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,1	8,5	9,2
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	2 780 038,23	300 000	70 000	194 000
Корректировка	%		-15%	-25%	-19%

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,7	6,4	7,5
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,7	6,4	7,5
<i>Для выводов:</i>					
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		3,0	3,6	3,4
в % от первонач. величины		95,1%	28%	36%	31%
		0,7	0,72	0,64	0,69
Весовой коэффициент		100,0%	34,4%	32,2%	33,4%
нмость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,20	2,65	2,05	2,49

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. с/х надела в рамках сравнительного подхода составила 7,20 руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода составила: **520 423 308 руб.**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь в кв. м.	Стоимость, руб.
1	58:17:0060105:29	987000	7 106 400,00
2	58:17:0130202:43	795000	5 724 000,00
3	58:17:0060301:75	2317000	16 682 400,00
4	58:17:0060301:76	168000	1 209 600,00
5	58:17:0060401:58	770000	5 544 000,00
6	58:17:0060401:60	546000	3 931 200,00
7	58:17:0060104:24	2281300	16 425 360,00
8	58:17:0060105:30	345000	2 484 000,00
9	58:17:0060401:59	535000	3 852 000,00
10	58:17:0060401:57	695000	5 004 000,00
11	58:17:0000000:101	13200000	95 040 000,00
12	58:17:0010501:9	3007423	21 653 445,60
13	58:17:0010201:8	7822387	56 321 287,20
14	58:17:0000000:227	3115421	22 431 052,80
15	58:17:0010201:7	1555134	11 196 964,80
16	58:17:0010202:11	3658232	26 339 270,40
17	58:17:0010301:17	13333053	95 997 981,60
18	58:17:0000000:228	9512646	68 491 051,20
19	58:17:0130202:39	1339335	9 643 212,00
20	58:17:0000000:226	1011150	7 280 280,00
21	58:17:0130201:29	2559813	18 430 653,60
22	58:17:0010101:17	471196	3 392 604,00
23	58:17:0010101:14	517065	3 722 875,20
24	58:17:0010101:13	533154	3 838 716,00
25	58:17:0130101:8	321363	2 313 813,60
26	58:17:0010101:16	884322	6 367 140,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 72 280 994 кв.м., расположенных в

Малосердобинском р-не, Пензенской области, по состоянию на 01 ноября 2015 составляет:

520 423 308,00 рублей

(Пятьсот двадцать миллионов четыреста двадцать три тысячи триста восемь рублей)

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь в кв. м.	Адрес объекта	Стоимость, руб.
1	58:17:0060105:29	987000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружаевка, ул. Молодежная, д. 35/1, из земель АО "Дружаевка"	7 106 400,00
2	58:17:0130202:43	795000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 3700 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружаевка, ул. Молодежная, дом 35/1, из земель АО "Дружаевка"	5 724 000,00
3	58:17:0060301:75	2317000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6650 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	16 682 400,00
4	58:17:0060301:76	168000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6360 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	1 209 600,00
5	58:17:0060401:58	770000	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 4550 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, дом. 18-а	5 544 000,00
6	58:17:0060401:60	546000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 6120 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, д. 18-а	3 931 200,00
7	58:17:0060104:24	2281300	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 4950 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Старое Славкино, ул. Молодежная, д. 2, из земель СПК "Славкинский"	16 425 360,00
8	58:17:0060105:30	345000	местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаевского сельсовета. Участок находится примерно в 940 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый	2 484 000,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

			адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	
26	58:17:0010101:16	884322	Участок находится примерно в 103000 м по направлению на запад от ориентира строения, расположенного за пределами участка. адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружбаевка, ул. Набережная, 14 а.	6 367 140,00

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

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

Оценщик

Победоносцева А.Г.

01 ноября 2015 г.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

			адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с. Новое Демкино, ул. Звездная, д.23	
26	58:17:0010101:16	884322	Участок находится примерно в 103000 м по направлению на запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, с. Дружаевка, ул. Набережная, 14 а.	6 367 140,00

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.

01 ноября 2015 г.

16. Список используемой литературы.

1. Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон);
2. Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256.
3. Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N255.
4. Федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254.
5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
7. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
8. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
9. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
10. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
11. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
12. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
13. Материалы сети Интернет

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

17.Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности земельных участков общей площадью 72 280 994 кв.м. (26 штук)

18.Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков



ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков

www.avito.ru/nizhny_lomov/zemelnye_uchastki/ochastok_19.4_ga_snt_dnp_623187944

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Привезить пакет услуг **AVTO**

129

Это баннер Avito Промо – нового рекламного сервиса Avito

Узнать больше

Продам участок 19.4 га, земли сельхозназначения (СНТ, ДНТ), 30 км до города

Продается земельный участок по трассе М5 Пенза-Москва (поворот на Широковс), с/х назначения, площадь 19.4 га трехконтурный, ровные, коммуникации через дорогу, ТОНТМ

Планировка склада часов!

Цена: **2 100 000 руб.**

Агентство: **Евгения**
на Avito с февраля 2015

8 957 483-9888 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Пензенская область, Нижний Ломов

Номер объявления: 623187944

Приложение 2

Документы оценщика.

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 115008, Москва, Ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62, тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-0202 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОКПО 54812987, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФССР № 3487 77

ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 901844

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

г. Москва

«30» июня 2015г.

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

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

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

Зам. начальника отдела _____ /М.Г. Табопкина

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Сэнтрал Групп»
109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1,
ком.3
ИНН 7709518701, КПП 772201001
С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получен.

Генеральный директор _____ /Стойнова В.Г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004585

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 06 » декабря 2014 года.

Президент

С.А. Табакова


018881 *

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
 Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-5202
 ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия ФСОФР № 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 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 Групп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков



**МИНИСТЕРСТВО
 ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 № 07-07400/14

11237/314-Ю от 25.11.2014

на № _____ от _____

Исполнительному директору
 Общероссийской общественной
 организации "Российское общество
 оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,
 г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
 оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
 по контролю и надзору в сфере
 саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

ООО «Сэнтрал Групп»
отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Сэнтрал Групп"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер **1 0 3 7 7 8 9 0 1 3 6 1 3**

01 декабрь 2010 за государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

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

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

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

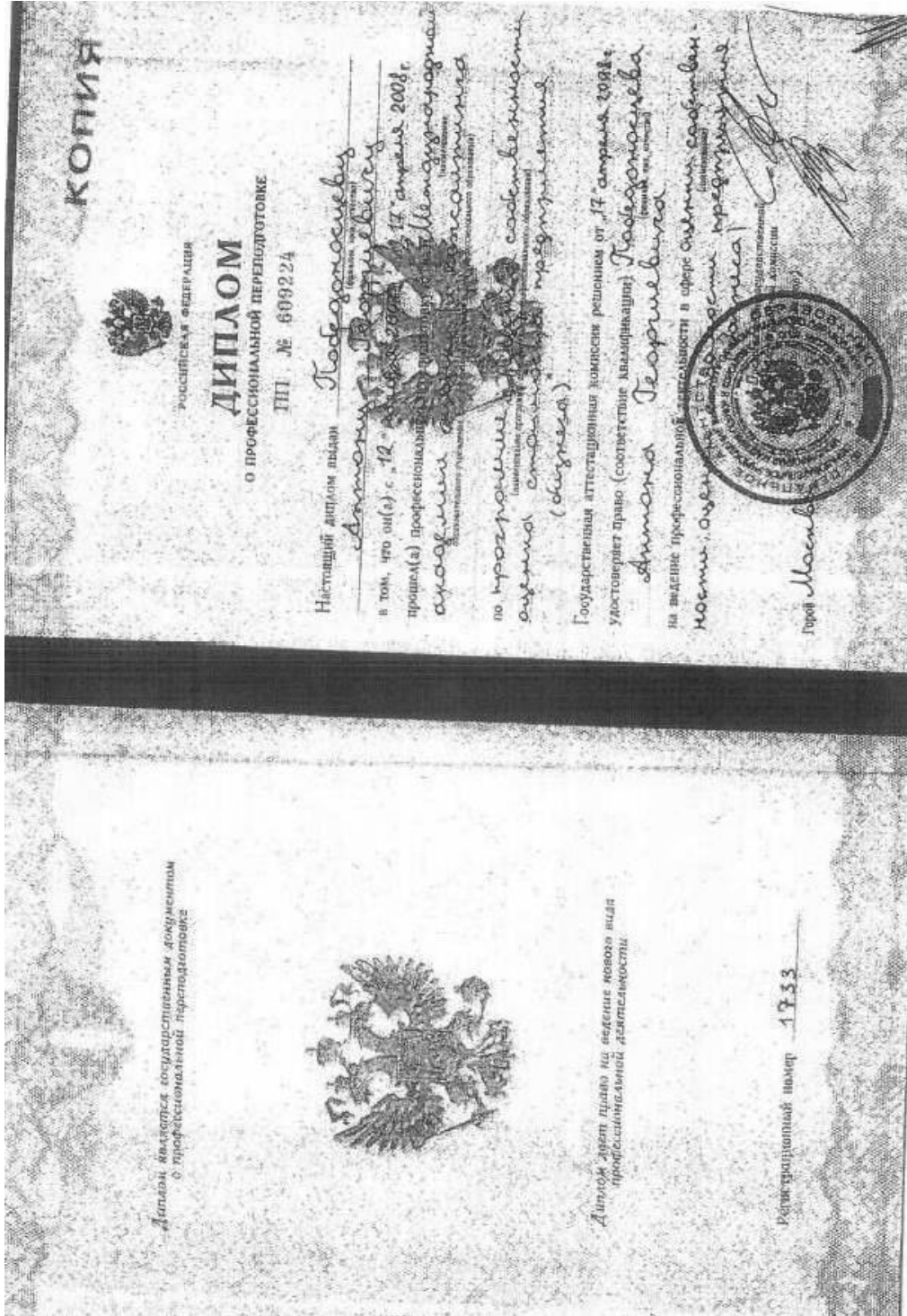


Илларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 125/11/15-Т/П об определении рыночной стоимости земельных участков





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Дата выдачи: "29" ноября 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи в земельных участках от 26.11.2012 №057

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паяв
- Закрытый паевой паевой инвестиционный фонд "Финан-Капитальные вложения", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депозитария владельцев инвестиционных паяв.

Вид права: Общая долевая собственность.

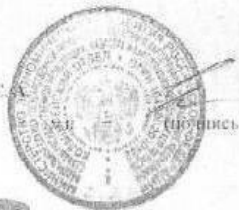
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного использования, категория земель: земли для сельскохозяйственного назначения, общая площадь 321363 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 2400 м по направлению на северо-восток от ориентира школы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский, с.Новое Демкино, ул. Зоицкая, д.23

Кадастровый (или условный) номер: 58:17-0130101:8

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление и чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/030/2012-167

Регистратор

Казенки С.А.



(подпись)

58 АБ № 308562



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Пензенской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

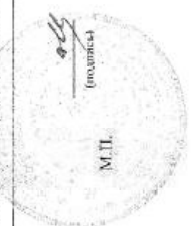
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"19" мая 2014 г. № 58:00/001/4-109626

КП.1

1	2	3	4
Кадастровый номер	Лист № 1	3	Всего листов: 2
58:17:0010101:16			
4 Номер кадастрового квартала: 58:17:0010101			
Общие сведения			
5	Предельные номера: 58:17:0000000:30, 58:17:0010101:2	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.05.2014
7			
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир стрессие. Участок находится примерно в 10300 м от ориентира по направлению на запад. Поттовый адрес ориентира: Пензенская область, г-н Макоердобинский, с. Дружба са, ул. Набережная, д. 14а		
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения		
10	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства		
11	Площадь: 8443227/8228 кв. м		
12	Кадастровая стоимость (руб.): 6340588,74		
13	Сведения о правах: —		
14	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 58:17:0000000:30 равнозначен кадастровым номерам 58:17:00 00 00-0030, 58:17:000000:30. Предыдущий кадастровый номер 58:17:0010101:2 равнозначен кадастровым номерам 58:17:01 01 01:0002, 58:17:010101:2. Земельный участок выделен в счет земельной доли (земельных долей) на основании Свидетельства о государственной регистрации права № 58 А/5 № 308634 от 28.02.2008 г. (регистрационная запись № 58-58-12/002/2008-196 от 28.02.2008 г.); Сумма площадей земельных участков, выделенных в счет земельной доли (земельных долей), составляет 24299932 кв. м.		
15	Сведения о природных объектах: —		
16.1	Номера образованных участков: 58:17:0000000:226, 58:17:0000000:227, 58:17:0000000:228, 58:17:0010101:13, 58:17:0010101:14, 58:17:0010101:15, 58:17:0010101:16, 58:17:0010101:17, 58:17:0010201:8		
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 58:17:0000000:30, 58:17:0010101:2		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 17.05.2019.		

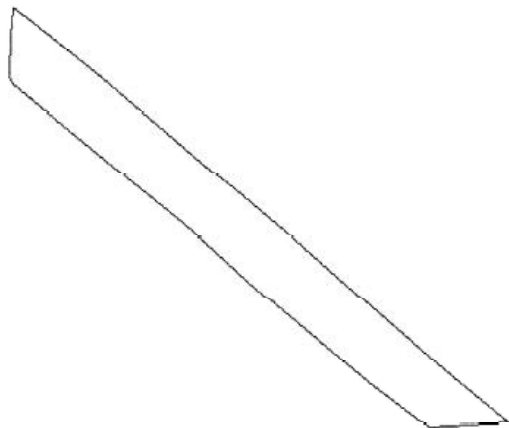
Исполнитель: И. А. Марьясова
(полное наименование должности)



И. А. Марьясова
(полное наименование должности)

КП.2

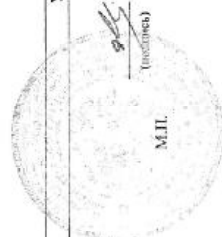
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"19" мая 2014 г. № 5800/300/14-109626

1	Кадастровый номер: 58:17:0010101:16	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
4					
5					

Условные знаки: —

Масштаб 1:25000

Инженер I категории
(подпись и должность)



И.А. Морозова
(подпись, фамилия)



СВЕДЕНИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного назначения, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 7700 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 200 м. от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Кичеевский с/п. с. Ключи, д/п. Медовый, дом 18-а.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060401 58

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-22

Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309781



СВИДЕТЕЛЬСТВО

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-0)

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитал" (далее - "Фонд"), данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо для владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного назначения, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 34,00 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 20 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовый сад, д. 1-а.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060401:6С

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-53

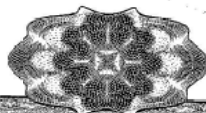
Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309782





СВЯТАТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Фивам-Капитал" (п. 2.1.2. вложения), данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 2283100 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Установлено относительно ориентира: расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружбевского сельского совета. Участок находится примерно в 4950 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославянский с/с. с. Старославкино, ул. Молодежная, дом 2, из земель СПК "Славкинский"

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060104:24

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-2/03

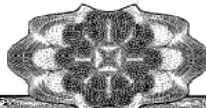
Регистратор

Казенкин С. А.

м.п.

(подпись)

58 АБ № 309783





СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитал" (ныне - 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: 3350 кв. м, адрес (местонахождение): объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного на пределах участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 30 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Мелова, дом 1-а.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060401:59

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-24

Регистратор

Казенкин С. А.

и.п.

(Подпись)

58 АБ № 309785





СВЯТАТЕЛЬСТВО

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект(субъекты) права: Владельцы 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 69500 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 200 м. от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, дом 1-а.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060401:57

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-277

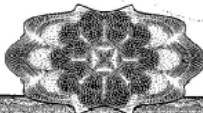
Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309786





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года
Документы-основания: Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Фиг-ам-Капитал" (далее - фонд), данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 13 206,000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, р-н Малосердобинский, примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от с. Чушаки

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0000000:101

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-247

Регистратор

Каземкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309787



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048/01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

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 депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 98700 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружаского райсовета. Участок находится примерно в 4500 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Стародубинский в/с, с. Дружаска ул. Молодежная, дом 36/1, из земель АО "Дружаска"

Кадастровый (или условный) номер: 58-17-0060105-29

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-07

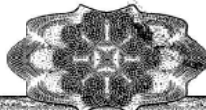
Регистратор

Казенкин С. А.

м.п.

(подпись)

58 АБ № 309767





СВЕДЕТЕЛЬСТВО

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Дата выдачи:

"29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

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 депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 7950/10 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание администрации Дружяевского сельсовета. Участок находится в 2700 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Старославкинский с/с, с. Дружяевка, ул. Молодежная, дом 35/1, из земель АО "Дружяевка"

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0130202:43

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-2/001

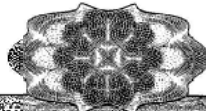
Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ М 309768





СВИДЕТЕЛЬСТВО

ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Дата выдачи:

"29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

Субъект(субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд "Финанс-Капитал (иньв. вложения)", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов (балансов) инвестированных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов инвестированных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь - 231700 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 60 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/п., с. Ключи, ул. Медовая, дом 11-а.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060301:75

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012

Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309769



СВЯДЕТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "29" декабря 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи долей в земельных участках от 06.12.2012 №048-01

• Договор купли-продажи долей в земельных участках от 22.11.2012 №048

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 для сельскохозяйственного производства, категории земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 16800 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 40 м. от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район, Ключевский с/с, с. Ключи, ул. Медовая, дом №-в.

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0060301:76

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-12/027/2012-23

Регистратор

Казенкин С. А.

М.П.

(подпись)

58 АБ № 309770

