

# Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R1751,  
срок страхования с «21» мая 2017 г. по «20» мая 2018 г.



## ОТЧЕТ № 78/09/17-З/Б

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

### ЗАКАЗЧИК:

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

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 01 сентября 2017 г.

Дата составления отчета: 01 сентября 2017 г.

Москва 2017 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

Место нахождения: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1.  
тел.(495)909-98-16, E-mail: info@sentralgroup.ru

## Сопроводительное письмо.

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

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

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 777 от 17 августа 2017 г. эксперты ООО «Сэнтрал Групп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков, общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области.

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

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

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

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

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

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки произведена на **01 сентября 2017 года**.

Оценка была проведена в соответствии:

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);
- с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»<sup>1</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»<sup>2</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»<sup>3</sup>;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»<sup>4</sup>;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет».
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

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

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

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

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

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

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

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

***Рыночная стоимость Объектов оценки:  
земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не  
Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 г. составляет:***

<sup>1</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

<sup>2</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

<sup>3</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

<sup>4</sup> Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**177 193 800 рублей**

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

**Справедливая стоимость Объектов оценки:****земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:****177 193 800 рублей**

(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9	2 325 100	2 325 100
2	58:13:0000000:112	27844740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9	174 868 700	174 868 700

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Групп»

Стоянова В.Г.  
01 сентября 2017 г.

## Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	6
2.	<i>Задание на оценку.</i>	7
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	10
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	10
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	11
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	12
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	14
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	16
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения</i>	17
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов</i>	17
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	18
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	18
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки</i>	18
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки</i>	19
14.	<i>Анализ рынка</i>	30
14.1.	<i>Макроэкономический анализ</i>	30
14.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года</i>	33
14.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации</i>	36
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	38
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	39
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	41
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	41
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	41
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	41
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки</i>	52
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	53
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	54
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	55
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	55

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

## 1. Основные факты и выводы.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Пензенском районе Пензенской области			
	№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9
	2	58:13:0000000:112	27844740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9
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 № 777 от 17 августа 2017 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
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 сентября 2017 года
Срок проведения оценки	01 сентября 2017 года
Дата составления отчета	01 сентября 2017
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>5</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 78/09/17-3/Б

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
------------------------------	---

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	177 193 800
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.</b>	<b>177 193 800 руб.</b> (Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)	

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

**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой 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 № 777 от 17 августа 2017 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные в Пензенском районе Пензенской области			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка
	1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9
	2	58:13:0000000:112	27844740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Пензенском р-не Пензенской области, общей площадью 28 126 000 кв.м.			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости <sup>1</sup>	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей			
Форма отчета	Письменная			
Дата проведения оценки	01 сентября 2017 года <sup>2</sup>			
Дата составления отчета	01 сентября 2017 года			
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)			
Допущения, на которых должна основаться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.</li> <li>Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.</li> <li>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за</li> </ol>			

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>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.</p> <p>9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>12. В случае получения нами какой-либо дополнительной информации, которая может изменить наше понимание относительно рыночной стоимости мы оставляем за собой право пересмотреть выводы, сделанные в данном отчете.</p> <p>13. В соответствии с нашей стандартной практикой, мы подтверждаем, что данный отчет является конфиденциальным. Сам отчет, его части или ссылки на него не могут быть опубликованы в каком-либо документе, заявлении или циркуляре. ООО «Сэнтрал Груп» не несет ответственности за любые потери или ущерб, включая без ограничения, любую потерю прибыли, которая может возникнуть прямо или косвенно в результате использования диапазона рыночной стоимости, приведенного в данном отчете.</p> <p>14. Все расчёты производились Оценщиками в программном продукте «MicrosoftExcel». В расчётных таблицах, представленных в Отчёте, приведены округлённые значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчёте итоговых значений по округлённым данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчёте.</p> <p style="text-align: center;">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 78/09/17-3/Б
Оцениваемые права	Право собственности <sup>3</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>5</sup>

<sup>1</sup> – п. 21 ФСО №1, не указывает максимальное возможное число определяемых видов стоимостей

- в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98

г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;



## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- 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».

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

Расчёт справедливой стоимости обусловлен Указанием Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»

<sup>2</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

<sup>3</sup> - 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».

<sup>4</sup> - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### 3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик



Блохов П.Л.

01 сентября 2017 г.

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

### 5. Сведения о заказчике и оценщике.

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью.
Наименование	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
ОГРН	1037739222620 от 27.01.2003 г.
Место нахождения	Г. Москва
Адрес, указанный в ЕГРЮЛ	109004, г. Москва, ул. Земляной вал, д. 54, стр.2
ИНН/КПП	ИНН 7710288918 / КПП 775001001
Банковские реквизиты	р/с 40701810300050000006 в ПАО «БИНБАНК» г.Москва к/с 30101810200000000205 БИК 044525205
Генеральный директор	Ашихмина Ирина Александровна

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

Оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Блохов Павел Леонидович
	Номер контактного телефона	(495)909-98-16
	Почтовый адрес	109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д.7/9, стр.1
	Адрес электронной почты	info@sentralgroup.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2008 по реестру.
	Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская финансово-промышленная академия» ВСГ № 5400672 от 11 мая 2011 года по специализации «Оценка собственности».
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис САО «ВСК» № 1706НВ40R0862. Страхователь – Блохов Павел Леонидович. Срок страхования с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г. Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион) рублей
	Стаж работы в оценочной деятельности	6 лет
	Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Полный комплекс работ
Юридическое лицо, с которым заключил контракт	Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Сэнтрал Груп»
	ОГРН	1037789013613 от 02.12.2003 г.
	Адрес местонахождения	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1, ком.3
	Контракт, заключенный с оценщиком	Трудовой договор №1 от 26 июля 2011 г. с Блоховым П.Л.
	ИНН/КПП	7709518701/772201001
	Банковские реквизиты	р/с 40702810900030000030 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117, БИК 044525117
	Генеральный директор	Стоянова Виолетта Георгиевна
	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Требование о независимости выполнено
Количество оценщиков в штате организации, удовлетворяющих требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6 (шесть) оценщиков	
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков пункту В2 (IFRS) 13, в котором указано что, цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

## 7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

*Таблица 9. Перечень источников данных*

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписки из ЕГРП. Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .
Анализ местоположения	портал Правительства Пензенской области <a href="http://www.pnzreg.ru/">http://www.pnzreg.ru/</a> ; <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> .
Анализ рынка объекта оценки	<a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a> Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcs.ru/">http://mcs.ru/</a>
Информация об аналогах объекта оценки	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016

**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	Выписки из ЕГРП: №90-26590899 от 17.10.2016 г. №90-26590853 от 17.10.2016 г.
--------------------------------	--

## **10. Анализ достаточности и достоверности данных**

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

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

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

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

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

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

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



## **11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

## **12. Обоснование применения используемых стандартов**

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет», является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «СРО «Экспертный совет».

### 13. Описание объекта оценки.

#### 13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 28 126 000 кв.м.

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка	Выписка из ЕГРП.
1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9	№90-26590853 от 17.10.2016 г.
2	58:13:0000000:112	27 844 740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9	№90-26590899 от 17.10.2016 г.

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

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

#### 13.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Пензенском районах Пензенской области.

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

#### **Рисунок 1. Район расположения объектов оценки на карте (Пензенский район)**



Рисунок 2. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте

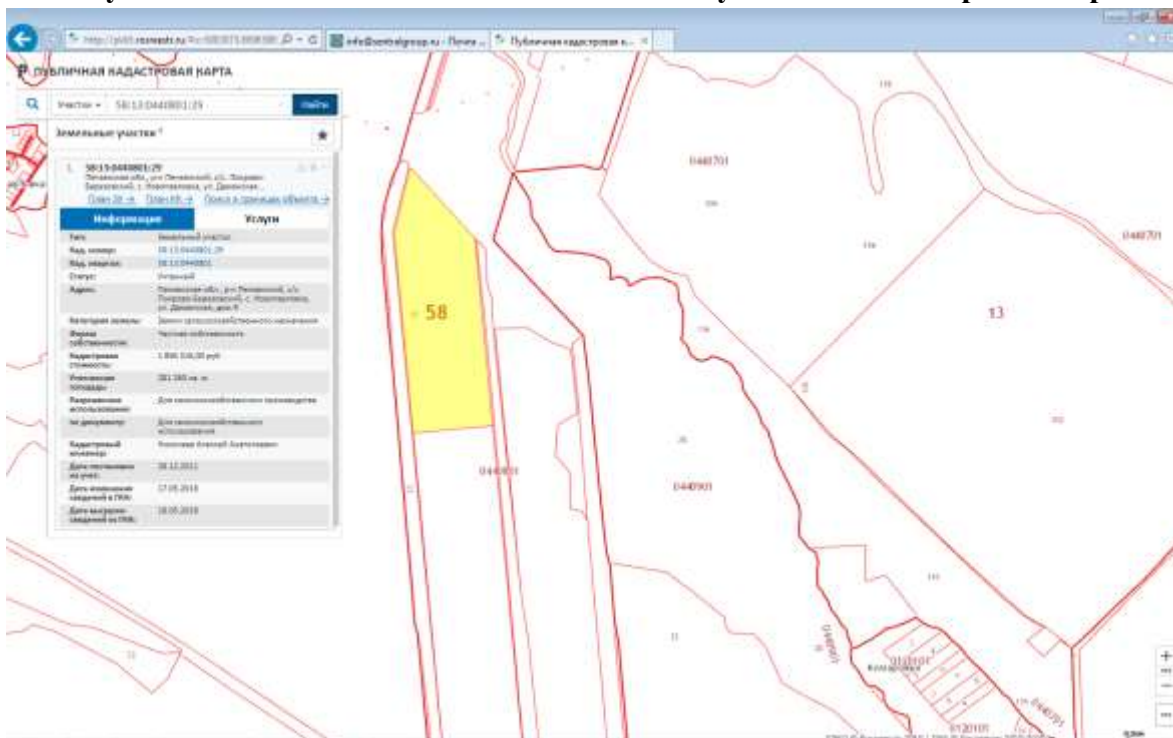
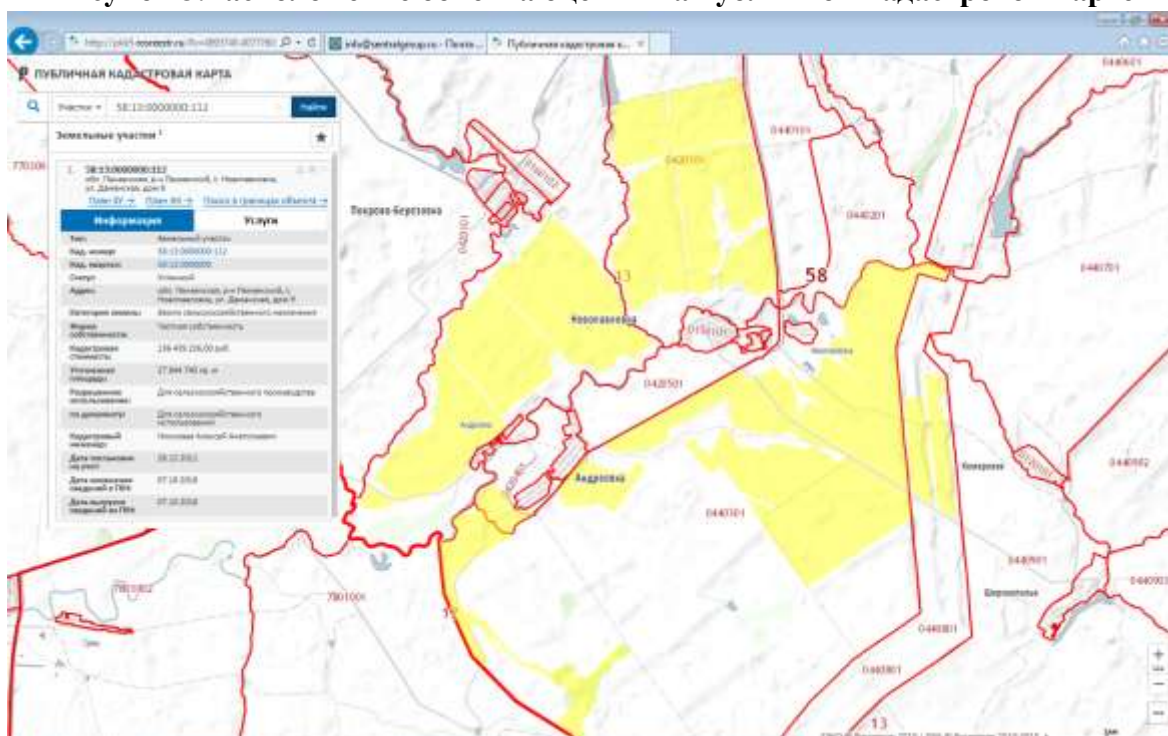


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте



### 13.3. Описание района расположения Объекта оценки

#### *История региона*

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

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

## **ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

При образовании Пензенской области в её состав были включены: из Тамбовской области — город Пенза, Башмаковский, Беднодемьяновский, Бессоновский, Больше-Вьяский, Голицынский, Головинщинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемьшейский 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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
короткий период времени в разы нарастить инвестиции в агропромышленный комплекс Пензенской области.

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

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

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

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

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

Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Колышлейский район	1 687,7	26 100

Адрес администрации	р.п.Колышлей, ул.Московская, д.20.
Телефон	(84146) 2-13-43
E-mail	kolish_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

Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
с-з "Ленинский"	2011	342,9
АКХ "Колышлейская"	2009	4 477,8
АКХ "Луч"	2009	3 575,1
АКХ "Названовка"	2009	5 391,7
АКХ "Пограничная"	2009	6 912,7
АКХ "Пятилетка"	2009	10 224,5
АКХ "Россия"	2009	4 844,1
АКХ "Степная"	2009	5 773,4
АКХ "Сумы"	2009	6 363,2
АКХ "Телегинская"	2009	5 940,8
АКХ "Трескино"	2009	7 244,5
АКХ "Хопер"	2009	6 970,3
АКХ "Чапаевская"	2009	7 410,2
АКХ "Чубаровка"	2009	6 225,5
АКХ Потловка	2009	6 721,6
АО "Ильич"	2009	8 253,8
ЗАО "Колтовское"	2009	7 690
ЗАО "Колышлейский хлеб"	2009	9 001,4
ЗАО "Колышлейский хлеб"	2013	205,3
с-з "Мещерский"	2011	1 406,9
с-з "Надежденский"	2011	3 757,9
с-з "Ясный"	2011	308,2

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

- площадь, га: 113 020,6
- количество полей: 1 209

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2013 г.:

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

- площадь, га: 205,3

- количество полей: 15

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 5 815,9

- количество полей: 46

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

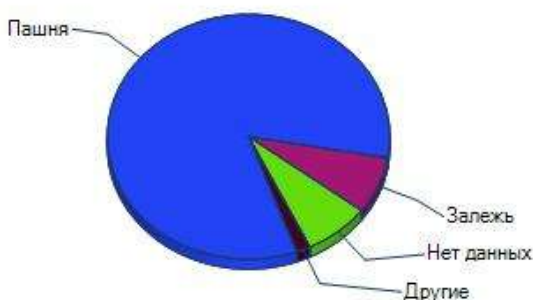
- площадь, га: 119 041,8

- количество полей: 1 270

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 1 618,7

### Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

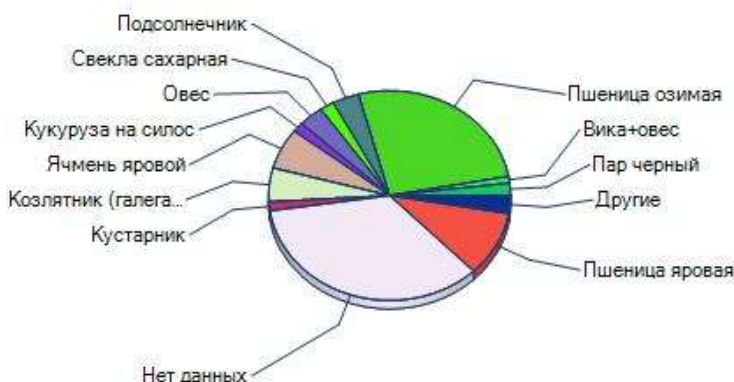
Доля обследованной площади



Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Пашня	956	99 161,2	83,3
	Нет данных	91	9 001,4	7,56
	Залежь	172	8 953,3	7,52
	Другие	51	1 925,8	1,62

### Структура площадей под сельскохозяйственными культурами



Доля обследованной площади





**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
	Нет данных	496	41 494,8	34,86
	Пшеница озимая	285	31 245,7	26,25
	Пшеница яровая	117	11 931,3	10,02
	Ячмень яровой	72	7 491	6,29
	Козлятник (галега восточная)	61	6 194,5	5,2
	Подсолнечник	39	4 235,2	3,56
	Овес	39	3 986	3,35
	Другие	78	3 369,3	2,83
	Свекла сахарная	15	2 250,9	1,89
	Пар черный	15	2 207,5	1,85
	Кукуруза на силос	14	1 783,7	1,5
	Кустарник	27	1 639,9	1,38
	Вика+овес	12	1 211,8	1,02

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

### Сведения о мелиорации



Условные обозначения	Мелиорированные земли и их современное состояние	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены мелиорированные земли	Выявленная площадь мелиорированных земель, га
	Орошаемые, поливаются	28	1 489,8

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

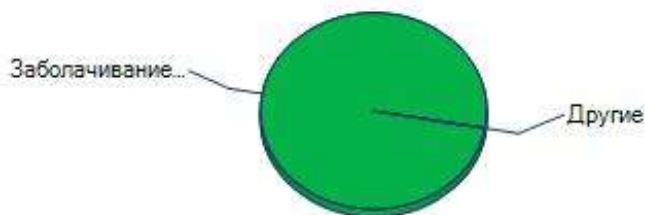
Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



Условные обозначения	Вид негативных процессов и явлений	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлены негативные процессы и явления	Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам, га
	Кислые почвы (рНКСЛ ниже 5,5)	1 074	26 099,9
	Засоление	23	536,2

Заболачивание, подтопление

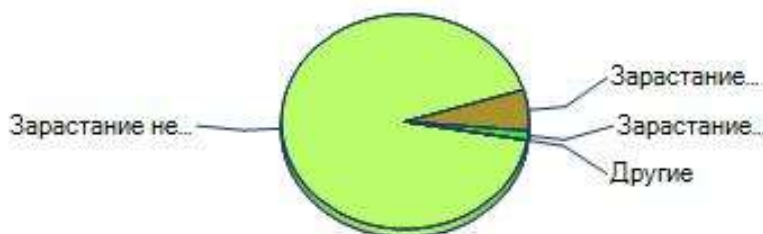
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
	Заболачивание или подтопление не выявлено	1 249	118 740,4	99,92
	Другие	6	96	0,08





Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание	Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, %
	Зарастание не выявлено	1 081	109 840,8	92,43
	Зарастание сорной растительностью	145	7 340,2	6,18
	Зарастание кустарником	28	1 648,5	1,39
	Другие	1	6,8	0,01

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

### Описание Пензенского района.

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

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

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

В апреле 2006 года произошло преобразование муниципального района –Пензенский район путем объединения с муниципальным районом –Кондольский район, на основании Закона Пензенской области от 10.04.2006 г. № 981-ЗПО «О преобразовании муниципальных районов – Кондольский район и Пензенский район Пензенской области».

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

Источник информации: Официальный сайт Администрации Пензенского района <http://rpenz.pnzreg.ru/>

## 14. Анализ рынка

### 14.1. Макроэкономический анализ

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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1 кв 2017 и мартом.

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1 кв 2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1 кв 2017 и 0,7% г/г в марте.

**Производственная активность**

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
<b>Грузооборот транспорта</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
<b>Промышленное производство</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	<b>2,3</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,4</b>
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
<b>Добыча полезных ископаемых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
<b>Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднедневного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

Инфляция в мае сохранилась на уровне 4,1% г/г, что несколько выше оценки, сделанной Минэкономразвития России месяцем ранее.

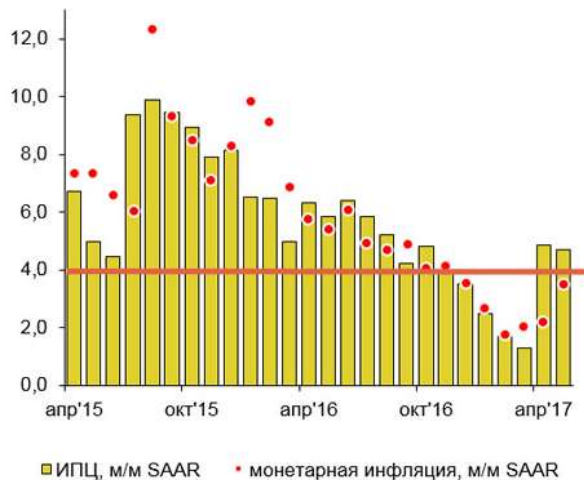
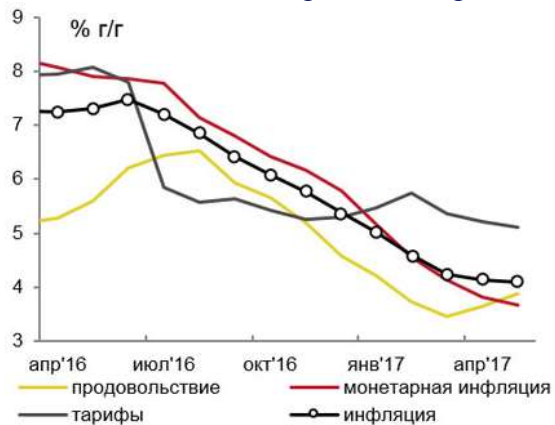
Основной причиной отклонения стала динамика цен на плодоовощную продукцию (рост цен на нее ускорился с -3,1% г/г в апреле до 2,0% г/г в мае, что обусловлено нетипично холодной погодой в апреле-мае и, соответственно, задержкой в поступлении раннего урожая).

В то же время базовая инфляция, рассчитываемая Росстатом (в расчет которой не входит, в частности, плодоовощная продукция), продолжила последовательное снижение, составив 3,8% г/г после 4,1% г/г месяцем ранее. Аналогичную динамику показала и так называемая монетарная инфляция (инфляция за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции): в мае она составила 3,7% г/г после 3,8% г/г месяцем ранее.

В терминах последовательных приростов инфляция осталась практически неизменной, снизившись до 0,38% м/м SA в мае после 0,40% м/м SA в апреле.

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



Источник: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).



**14.2. Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года****О текущей ситуации в агропромышленном комплексе Российской Федерации в июне 2017 года****Ход уборочных работ**

В регионах Южного и Северо-Кавказского федеральных округов продолжается уборка зерновых и зернобобовых культур. К уборочным работам приступили отдельные регионы Центрального и Приволжского федеральных округов.

По состоянию на 13 июля 2017 г., в целом по стране зерновые обмолочены с площади 2,7 млн. га (в 2016 г. – 4,0 млн. га), намолочено 12,2 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 16,8 млн. тонн) при урожайности 44,9 ц/га (в 2016 г. – 42,3 ц/га).

В Южном федеральном округе зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,6 млн. га). Намолочено 8,8 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 11,3 млн. тонн) при урожайности 46,7 ц/га (в 2016 г. – 43,9 ц/га).

В Северо-Кавказском федеральном округе обмолочено 832,9 тыс. га (в 2016 г. – 1,2 млн. га). Намолочено 3,4 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 4,8 млн. тонн), при урожайности 40,8 ц/га (в 2016 г. – 40,8 ц/га).

Пшеница озимая и яровая в целом по стране обмолочена с площади 1,9 млн. га (в 2016 г. – 2,8 млн. га). Намолочено 9,0 млн. тонн зерна (в 2016 г. – 12,2 млн. тонн), при урожайности 46,9 ц/га (в 2016 г. – 43,8 ц/га).

Ячмень озимый и яровой обмолочен с площади 548,7 тыс. га (в 2016 г. – 610,2 тыс. га). Намолочено 2,3 млн. тонн (в 2016 г. – 2,5 млн. тонн) при урожайности 42,5 ц/га (в 2016 г. – 40,3 ц/га).

Озимый рапс в Республиках Адыгея, Крым, Северная Осетия-Алания, Краснодарском, Ставропольском краях и Чеченской Республике обмолочен с площади 57,4 тыс. га (в 2016 г. – 40,8 тыс. га), намолочено 118,3 тыс. тонн (в 2016 г. – 80,3 тыс. тонн), урожайность 20,6 ц/га (в 2016 г. – 19,7 ц/га).

В сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Республики Северная Осетия-Алания и Краснодарского края выкопано 2,5 тыс. га раннего картофеля, накопано 53,4 тыс. тонн клубней при урожайности 216,2 ц/га.

Овощи в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах Астраханской области, Краснодарского края, Республики Северная Осетия-Алания, Ростовской, Саратовской, Волгоградской области и Кабардино-Балкарской Республики убраны с площади 13,6 тыс. га, собрано 114,3 тыс. тонн при урожайности 84,2 ц/га.

**Обеспечение минеральными удобрениями**

В 2017 году потребность в минеральных удобрениях для проведения сезонных полевых работ составляет 2,8 млн. тонн в действующем веществе (далее – д.в.).

Минсельхозом России на постоянной основе проводится мониторинг объема приобретения минеральных удобрений и цен на их основные виды.

С 1 января по 13 июля 2017 г. сельскохозяйственные производители приобрели 1991,9 тыс. тонн д.в. минеральных удобрений, что на 216,2 тыс. тонн д.в. больше, чем на соответствующую дату в 2016 году.

Накопленные ресурсы минеральных удобрений (с учетом остатков 2016 года) на 13 июля с.г. составляют 2273,5 тыс. тонн д.в. или 113,3% к 2016 году.

На указанную дату средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений с учетом НДС, тары, транспортных и дистрибьюторских затрат составляет: на аммиачную селитру – 13689 руб./т (-8% к соответствующей дате 2016 года), карбамид – 18126 руб./т (-6%), калий хлористый – 14747 руб./т (-4%), азофоску – 19968 руб./т (-13%), аммофос – 27659 руб./т (-11%).

**О техническом обеспечении**

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

В 1 квартале 2017 года сельскохозяйственные товаропроизводители Российской Федерации приобрели: 2678 тракторов (в 2016 году – 2784 ед.), 1005 зерноуборочных комбайнов (в 2016 году – 966 ед.), 82 ед. кормоуборочных комбайнов (в 2016 году – 77 ед.).

По состоянию на 14 июля 2017 г., у сельскохозяйственных товаропроизводителей Российской Федерации имеется 454,7 тыс. тракторов (99,9% к соответствующей дате 2016 года), 125,8 тыс. зерноуборочных комбайнов (101%) и 18,8 тыс. кормоуборочных комбайнов (96,9%).

В целом по Российской Федерации, по состоянию на 17 июля 2017 г., готовность тракторов составляет 82,8% (в 2016 году – 80,4%). Выше среднероссийского уровень готовности тракторов отмечается у сельхозтоваропроизводителей Северо-Западного (85,2%), Южного (89,8%) и Северо-Кавказского (87,0%) федеральных округов.

Готовность зерноуборочных и кормоуборочных комбайнов в Российской Федерации составляет соответственно 93,1% (в 2016 году – 92,4%) и 90,3% (в 2016 году – 89,6%).

#### **Обеспечение горюче-смазочными материалами**

По состоянию на 13 июля 2017 г., с начала года сельхозтоваропроизводителями приобретено 1601,05 тыс. тонн дизельного топлива и 288,88 тыс. тонн автобензина Аи-92, соответственно 87,6% и 89,7% к уровню прошлого года.

На указанную дату в наличии у сельхозтоваропроизводителей имелись запасы дизельного топлива в объеме 564,96 тыс. тонн и автобензина в объеме 83,93 тыс. тонн (89,9% и 83,2% соответственно к уровню 2016 года).

По данным ЦДУ ТЭК Минэнерго России на 6 июля 2017 г., среднероссийская оптовая цена дизельного топлива составила 43107 руб./т, автобензина Аи-92 – 46333 руб./т.

В сравнении с началом года цена дизельного топлива увеличилась на 6,4%, автобензина – на 5,9%. По сравнению с соответствующей датой прошлого года дизельное топливо подорожало на 7,7%, автобензин – на 4,4%.

#### **Кредитование сезонных полевых работ**

По данным крупных финансовых организаций, кредитующих отрасль, объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 13 июля 2017 г., составил 167,9 млрд. рублей или 106,2% к соответствующей дате 2016 года, в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 141,8 млрд. рублей (137,1%), ПАО Сбербанк – 26,3 млрд. рублей (47,9%).

#### **Животноводство**

В январе-июне 2017 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, произведено 6,5 млн. тонн скота и птицы на убой в живой массе, что на 3,8% больше, чем в 2016 году. Производство на убой свиней увеличилось на 4,3%, птицы – на 5,2%. Производство крупного рогатого скота, а также овец и коз сократилось на 0,5%.

Производство молока составило 15,3 млн. тонн (100,9% к 2016 году), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 7,9 млн. тонн (102,7%) при среднем надое на одну корову 3176 кг, что больше 2016 года на 157 кг или 5,2%.

Производство яиц увеличилось по сравнению с 2016 годом на 2,0% и составило 22,2 млрд. штук. Средняя яйценоскость в сельхозорганизациях снизилась на 0,6% (1 шт.) и составила 153 штук.

На 1 июля 2017 года в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота 19,6 млн. голов (98,2% к 1 июля 2016 года), в том числе коров – 8,3 млн. голов (98,7%); поголовье свиней составило 23,6 млн. голов (101,0%), овец и коз – 27,7 млн. голов (99,5%), птицы (в сельхозорганизациях) – 448,4 млн. голов (103,2%).

#### **О финансовом обеспечении сельхозтоваропроизводителей**

На 6 июля 2017 г., Минсельхозом России субъектам Российской Федерации доведены лимиты бюджетных обязательств на общую сумму 139,0 млрд. рублей. Предельный объем финансирования на указанную дату составил 75,4 млрд. рублей. Субъектами на государственную поддержку сельского хозяйства непосредственным получателям перечислено 70,0 млрд. рублей или 92,9% предельного объема финансирования.

В соответствии с заключенными соглашениями в бюджетах субъектов Российской Федерации на государственную поддержку сельского хозяйства предусмотрено 29,2 млрд. рублей,

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков  
из которых, по данным отчетности субъектов, перечислено получателям 15,2 млрд. рублей или 52,1% предусмотренного объема.

### **О состоянии пищевой и перерабатывающей промышленности**

В январе-мае 2017 года сохранилась положительная динамика производства в пищевой и перерабатывающей промышленности при некотором замедлении темпов роста по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Индекс производства пищевых продуктов составил 103,9% против 105,8% в 2016 году.

Объемы производства скота и птицы на убой, а также молока в сельскохозяйственных организациях, являющихся основными поставщиками сырья на переработку, оказывают определенное влияние на работу перерабатывающих предприятий.

По сравнению с 2016 годом выросли объемы производства говядины (на 2,4%), свинины (на 7,9%), мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (на 4,1%), изделий колбасных (на 7,2%), мясных полуфабрикатов (на 6,4%), масла подсолнечного (на 21,9%), масла сливочного (на 5,6%), сыров (на 2,9%), продуктов сырных (на 11,5%), круп (на 10,0%), изделий кондитерских мучных (на 8,8%), изделий макаронных (на 4,9%). Увеличилось также производство комбикормов (на 6,4%) и премиксов (на 26,9%).

Отмечено снижение производства консервов мясных (на 11,5%), муки пшеничной и ржано-пшеничной (на 6,8%), изделий хлебобулочных недлительного хранения (на 1,5%), соков из фруктов и овощей (на 27,1%). На уровне прошлого года сохранилось производство кисломолочных продуктов (100,0%), производство молока практически не изменилось (99,7%).

### **О внешнеэкономической деятельности в АПК**

По оперативным данным Федеральной таможенной службы, в январе-мае 2017 года в Российскую Федерацию ввезено продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья на 11248,9 млн. долл. США или на 14,0% больше, чем в 2016 году, когда его было импортировано на 9843,2 млн. долл. США.

В товарной структуре импорта доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года уменьшилась по сравнению с 2016 годом на 1,5 процентных пункта и составила 13,8%.

В январе-мае 2017 года возросли физические объемы импортных закупок мяса свежего и мороженого (на 4,2%) мяса птицы (на 16,0%), рыбы свежей и мороженой (на 15,1%), молока сухого (на 17,9%), масла сливочного (на 21,4%), цитрусовых (на 4,6%), кофе (на 3,6%), чая (на 9,4%), зерновых культур (на 17,4%), подсолнечного масла (в 6,5 раз), изделий и консервов из мяса (на 3,0%), какао-бобов (на 26,5%), продуктов, содержащих какао (на 22,9%), алкогольных и безалкогольных напитков (на 33,6%).

Сократился импорт сахара-сырца (в 30,7 раза), сахара белого (на 11,8%), табачных изделий (на 7,4%).

По ряду позиций сельскохозяйственного сырья и продовольствия произошел рост средних контрактных цен. Отмечен наибольший рост цен на мясо свежее и мороженое (на 22,8%), мясо птицы (на 25,7%), рыбу (на 8,1%), молоко и сливки сгущенные (на 11,6%), масло сливочное (в 1,6 раза), кофе (на 21,7%), изделия и консервы из мяса (на 20,4%), сахар-сырец (в 1,6 раза), продукты, содержащие какао (на 4,8%).

Экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в январе-мае 2017 года составил 7343,6 млн. долл. США, что на 16,6% больше, чем в 2016 году.

По сравнению с январем-маем 2016 года экспорт пшеницы вырос на 20,5%, водки – в 1,7 раза.

<http://mcx.ru/upload/iblock/bc7/bc7f611b3ef70853462eaf78f50d0d34.doc>

### **14.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации**

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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.

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

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

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

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

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

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

### **15.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

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

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



## 17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

### 17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

#### 17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

#### 17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

*Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки с кадастровым номером*

*58:13:0440801:29*

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорное, М-5	Адрес: Участок находится примерно в 800 м по направлению на запад от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, с.Подгорное, ул. Малая Хомяковка, д.2 Для сельскохозяйственного производства Кадастровая стоимость: 603 333,99 руб.	84 100	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964808932">https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964808932</a>
2	Пензенская область, Исса, Пензенская обл., Иссинский р-он, д.Никифоровка	Продается земля с/х назначения 760га. в Иссинском районе Пензенской области, с/с Знаменско-Пестровский. Цена 10000руб. за 1га.	760 000	7 600 000	<a href="https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584">https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584</a>
3	Пензенская область, Мокшанский район	Продается земельный участок 10 Га на трассе Саратов-Н.–Новгород. Поворот на Сумароково и Мокшан. Участок двухконтурный, расположен по обе стороны трассы. 40 км от Пензы. 58:18:0000000:633 Собственник. Возможен перевод в любое назначение.	107 300	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_249861623">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_249861623</a>

*Таблица 13. Объекты-аналоги для Объекта оценки с кадастровым номером*

*58:13:0000000:112*

	Адрес	Описание	Площадь, кв.м	Цена руб.	Источник информации
1	Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорное, М-5	Адрес: Участок находится примерно в 800 м по направлению на запад от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, с.Подгорное, ул. Малая Хомяковка, д.2 Для сельскохозяйственного производства Кадастровая стоимость: 603 333,99 руб.	84 100	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964808932">https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964808932</a>
2	Пензенская область, Исса, Пензенская обл., Иссинский р-он, д.Никифоровка	Продается земля с/х назначения 760га. в Иссинском районе Пензенской области, с/с Знаменско-Пестровский. Цена 10000руб. за 1га.	760 000	7 600 000	<a href="https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584">https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584</a>
3	Пензенская область, село Бессоновка	Продам земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Полеологово. 12 га. Категория земель - земли сельхоз назначения. Номер участка - 58:05:0700602:87. от г.Пенза - 10км. от делового и административного центра Бессоновки - 4км. Высоковольтная линия - 700м от участка. Центральная газовая труба вдоль центральной дороги - 1300м от участка. Речка Шелданс - 600м от	120 000	960 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025</a>

		участка. Озеро Шелдаис 3000м от участка. Дорога до поворота на Бардинку - отличный новый асфальт. От асфальта до Бардинки около 1000м по ровной грунтовке. Любая легковая машина хорошо проезжает. Земля отмежевана, находится в собственности, документы полностью оформлены. Документы к продаже готовы. Кадастровая стоимость участка на сегодняшний день 860.000 рублей.			
--	--	--	--	--	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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, земельному участку, кадастровый номер: 58:13:0440801:29 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 -17% для земельного участка такой площади согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки.

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

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

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

Таблица 14.

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	<b>и от 5 000 000 и выше</b>	<b>0,53</b>	<b>0,57</b>	<b>0,67</b>	<b>0,71</b>	<b>0,76</b>	<b>0,81</b>	<b>0,86</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>

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

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

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

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

<sup>6</sup> «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/Net/met006.htm>

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

где  $C_i$  - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

### Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 15.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		1 000 000	7 600 000	1 000 000
Общая площадь	кв.м.	281 260	84 100	760 000	107 300
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		11,89	10,00	9,32
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	9,3
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	9,3
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	9,3
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		сен.17	сен.17	сен.17	сен.17
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	9,3
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		<b>-17</b>	<b>-17</b>	<b>-17</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,8	8,3	7,7
<b>Местоположение</b>		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,8	8,3	7,7
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,8	8,3	7,7
<b>Физические характеристики:</b>					
<b>Корректировка на различие в площади земельного участка</b>	кв.м.	281 260	84 100	760 000	107 300
Корректировка	%		<b>-12%</b>	<b>6%</b>	<b>-5%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,7	8,8	7,3
Корректировка	%		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		<b>8,7</b>	<b>8,8</b>	<b>7,3</b>
<b>Для выводов:</b>					
Коэффициент вариации		9,74%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		<b>3,2</b>	<b>1,2</b>	<b>2,0</b>
в % от первонач. величины		<b>60,7%</b>	<b>27%</b>	<b>12%</b>	<b>21%</b>
		<b>0,7</b>	<b>0,73</b>	<b>0,88</b>	<b>0,79</b>
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>31%</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>
<b>Стоимость за ед. общей площади</b>	руб./кв.м.	<b>8,27</b>	2,72	3,13	2,42
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>2 325 100</b>		

Таким образом стоимость объекта оценки, земельного участка, кадастровый номер: 58:13:0440801:29, в рамках сравнительного подхода с учётом разумного округления составила: 2 325 100 руб.

**Применительно к оцениваемому объекту, земельному участку, кадастровый номер: 58:13:0000000:112 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

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков 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 -19% для земельного участка такой площади согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки.

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

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

**Площадь.** Поправка обусловлена различием в площадях оцениваемых объектов и аналогов. Величина поправки определялась методом интерполяции на основании следующих данных. В качестве основы для корректировки стоимости оцениваемых объектов использовались «Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади»<sup>7</sup>.

Таблица 16.

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

<sup>7</sup> «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/Net/met006.htm>



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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.										
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	<b>и от 5 000 000 и выше</b>	<b>0,53</b>	<b>0,57</b>	<b>0,67</b>	<b>0,71</b>	<b>0,76</b>	<b>0,81</b>	<b>0,86</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>

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

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

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

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

где  $C_i$  - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

## ООО «Сэнтрал Груп»

### отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

#### Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 17.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		1 000 000	7 600 000	960 000
Общая площадь	кв.м.	27 844 740	84 100	760 000	120 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		11,89	10,00	8,00
<b>Корректировки</b>	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		сен.17	сен.17	сен.17	сен.17
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		11,9	10,0	8,0
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		-19	-19	-19
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,7	8,1	6,5
<b>Местоположение</b>		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,7	8,1	6,5
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		9,7	8,1	6,5
<b>Физические характеристики:</b>					
<b>Корректировка на различие в площади земельного участка</b>	кв.м.	27 844 740	84 100	760 000	120 000
Корректировка	%		-29%	-14%	-24%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,9	7,0	4,9

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Корректировка	%		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		<b>6,9</b>	<b>7,0</b>	<b>4,9</b>
<b>Для выводов:</b>					
Коэффициент вариации		18,31%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		5,0	3,0	3,1
в % от первонач. величины		110,4%	42%	30%	38%
		0,6	0,58	0,70	0,62
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>32%</b>	<b>35%</b>	<b>33%</b>
<b>Стоимость за ед. общей площади</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>6,28</b>	2,20	2,45	1,63
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>174 868 700</b>		

Таким образом стоимость объекта оценки, земельного участка, кадастровый номер: 58:13:0000000:112, в рамках сравнительного подхода с учётом разумного округления составила: 174 868 700 руб.

Таким образом стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода составила:

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка	Стоимость, руб.
1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9	2 325 100
2	58:13:0000000:112	27844740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9	174 868 700

## 17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

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

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

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

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

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

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

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

**18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**

**Рыночная стоимость Объектов оценки:**

**земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 г. составляет:**

**177 193 800 рублей**

**(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)**

**Справедливая стоимость Объектов оценки:**

**земельных участков общей площадью 28 126 000 кв.м., расположенных в Пензенском р-не Пензенской области, по состоянию на 01 сентября 2017 составляет:**

**177 193 800 рублей**

**(Сто семьдесят семь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)**

**В том числе:**

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м.	Местоположение участка	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:13:0440801:29	281 260	Российская Федерация, примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Новопавловка, ул. Даманская, д. 9	2 325 100	2 325 100
2	58:13:0000000:112	27844740	Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, . Новопавловка, ул. Даманская, дом 9	174 868 700	174 868 700

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



Блохов П.Л.

01 сентября 2017 г.

**19. Список используемой литературы.**

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРО «Экспертный совет»;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)
9. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
10. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
11. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
13. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
14. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
15. Справочник оценщика недвижимости – 2016 Том III Земельные участки, Издание четвертое, Нижний Новгород 2016
16. Материалы сети Интернет

**ООО «Сэнтрал Груп»**

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

**20. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
1	Выписки из ЕГРП: №90-26590899 от 17.10.2016 г. №90-26590853 от 17.10.2016 г.

**21.Перечень документов Оценщика.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
1	Копии документов организации Оценщика	3
2	Копия документов СРОО	2
3	Копии документов Блохова П.Л.	4

**Приложение 1**

**Аналоги.**



# ООО «Сэнтрал Групп»

## отчет № 78/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Надежный | [https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_8.41\\_ga\\_snt\\_dnp\\_964809912](https://www.avito.ru/mokshan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.41_ga_snt_dnp_964809912)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - интернет

### Участок 8.41 га (СНТ, ДНП)

№ 964809912, размещено 7 августа в 21:39 | +40 (+4)


1 000 000 руб. [Купить в кредит](#)

8 903 323-66-30

Написать сообщение

Позвонить  
Андрей  
Позвонить  
Не Auto с июля 2012

Адрес  
Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорное, М-5 Урал



Кадастровый номер 58 18 095\*\*\*\* проверен [Посмотреть отчет](#)

Расстояние до города: 40 км, Площадь: 841 сот.

Адрес: Пензенская область, Мокшан, Пензенская область, с. Подгорное, М-5 Урал [Посмотреть карту](#)

Адрес: Участок находится примерно в 800 м по направлению на запад от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Мокшанский район, с. Подгорное, ул. Малая Хомьковка, д.2  
Для сельскохозяйственного производства  
Кадастровая стоимость: 683 333 99 руб.

Своя квартира за 18709 руб/мес  
#121 из Пензы в Москве #121

Апартаменты от 7,1 млн руб. - Бизнес-класс от Match Point  
Собственная инфраструктура: консьерж-служба, ухоженный двор

Надежный | [https://www.avito.ru/issa/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_76\\_ga\\_snt\\_dnp\\_505065584](https://www.avito.ru/issa/zemelnye_uchastki/uchastok_76_ga_snt_dnp_505065584)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru - интернет

Все объявления в Исса | Надежность | Земельные участки | Продажа | Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) | [Назад](#) | [Сторонние](#)

### Участок 76 га (СНТ, ДНП)


№ 505065584, размещено 27 июля в 08:38 | +179 (+\*)

7 600 000 руб. [Купить в кредит](#)

8 906 385-64-04

Позвонить  
Дарьяна  
Позвонить  
Не Auto с июля 2012

Адрес  
Пензенская область, Исса, Пензенская обл., Иссинский р-он, д. Невеферова [Скрыть карту](#)



Расстояние до города: 30 км, Площадь: 1600 сот.

Продается земельный участок с названием 76га. в Иссинском районе Пензенской области, с/с Знаменко-Пастушеский. Цена 10000руб. за 1га.


Апартаменты в ЖК Match Point - Бизнес-класс на Кутузовском  
Панорамные виды: все Москва, или на лоджии, 4 вида отделки, 24 уровнями паркинга

Надежный | [https://www.avito.ru/penza/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_ga\\_snt\\_dnp\\_778562025](https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_778562025)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru | и др.

### Участок 12 га (СНТ, ДНП)

№ 778562025, размещено 9 августа в 10:27 | 1302 (+1)



937 405-09-09

Написать сообщение

Автор: Александр Пятковский  
На Avito с мая 2017

Адрес: Пензенская область, Пенза, Пензенская область, село Бессоновка

Апартаменты в ЖК Match Point - Бизнес-класс на Кутузовском  
Покорные виды на Москву, все на ладони. 4 вида отделки. 3х уровневый паркинг

Своя Квартира за 18700 руб/мес

Расстояние до города: 90 км Пенза, 1200 сот

Адрес: Пенза, Пензенская область, село Бессоновка | Показать карту

Продается земельный участок в Бессоновке рядом с селами Бардинка и Палеологово. 12 га. Категория земля - земли с/х назначения. Номер участка - 58-05-0700602.07. от г.Пенза - 10км. от дачного и административного центра Бессоновки - 4км. Высоковольтная линия - 700м от участка. Центральная газовая труба вдоль центральной дороги - 1350м от участка.


Надежный | [https://www.avito.ru/penza/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_ga\\_snt\\_dnp\\_249661623](https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_249661623)

Импортировано из | Интернет-магазин | Яндекс | В Контакте | Добро | Сбербанк Онлайн | <http://www.avito.ru/> | Wildberries.ru | и др.

Все объявления в Пензе | Недвижимость | Земельные участки | Продажи | Сельскохозяйственной (СНТ, ДНП) | Пенза | Строительные

### Участок 10 га (СНТ, ДНП)

№ 249661623, размещено 24 июля в 12:47 | 1168 (+8)



927 379-40-50

Написать сообщение

Автор: АН Гарант-реалти Пенза  
На Avito с марта 2017

Адрес: Пензенская область, Пенза

Своя Квартира за 18700 руб/мес - От 2,95 млн руб. Ипотека 6,75%

Метро. Прошито в Пензе. Дачная зона. Старо. Продаж. Новой Очереди. Экспите!


Кадастровый номер 58-10-000000-07 проверен | Показать счет

Расстояние до города: 90 км Пенза, 1000 сот

Продается земельный участок 10 Га на трассе Саратов-Н-Новгород. Поверст на Суларова и Младина. Участок дилекторный, расположен по обе стороны трассы. 40 км от Пензы. 58-10-000000-033. Собственный. Возможен перевод в любое назначение.

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**



Форма № 

Р	5	0	0	0	3
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал 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      декабря      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

Ильдаримова Т. В.  
(подпись, ФИО)

  
МП

 серия 77 № 013305950

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 78/09/17-З/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков



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

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

26.03.2010 № 14-16/91

На № \_\_\_\_\_

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

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

**Романичева С.Г.**

*Исп. Иванова П.С.  
т.649-39-57, мест.14-315*



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R1751

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭНТРАЛ ГРУПП»**

Адрес места нахождения на основании Устава: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, пом. 1, ком. 3.

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	60 000 руб. 00 коп. (Шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,06		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2017 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «21» мая 2017 г.	по «20» мая 2018 г.	

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)..

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
Кредитное учреждение: 143409, Московская обл., г. Красногорск, ул. Успенская, д. 4а.

От имени Страховщика:

М.П. / Ж.А. Ельчанникова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Красногорск

Дата выдачи «21» апреля 2017 г.





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № \_\_\_\_\_ от 17/05-2 от 17.05.2017

Президенту Ассоциации  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,  
г. Москва, 109028

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 10 экземплярах  
экз. № 10



интерес  
оценщика!

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 17365  
из реестра Ассоциации партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Блохова Павла Леонидовича**

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

о том, что

**Блохов Павел Леонидович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 21.04.2016 года за  
регистрационным номером № 2008**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.05.2017 г.

Дата составления выписки 25.05.2017 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

21.04.2016 г.

№ 2008

**Блохов  
Павел Леонидович**

Паспорт 46 08 481930, выдан ТП №1 в г. Одинцово ОУФМС России по Московской области в Одинцовском районе.

Дата выдачи 15.01.2009 г. Код подразделения 500-103

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 21.04.2016 г. за № 2008

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.02.2016 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

002008

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1706НВ40R0862

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЛОХОВ ПАВЕЛ ЛЕОНИДОВИЧ</b>	
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион) рублей 00 копеек.	1 000 руб. 00 коп. (Одна тысяча) рублей 00 копеек.
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,1%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «09» марта 2017 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «09» марта 2017 г. по «08» марта 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

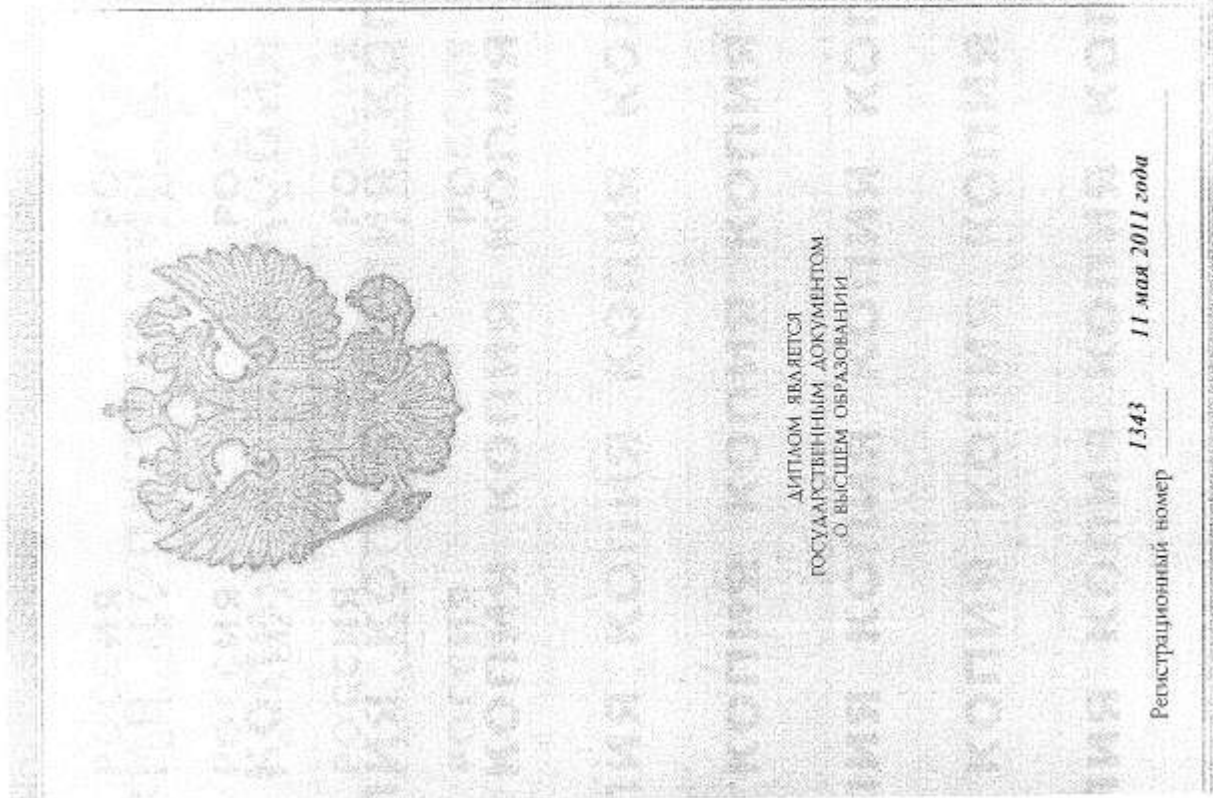
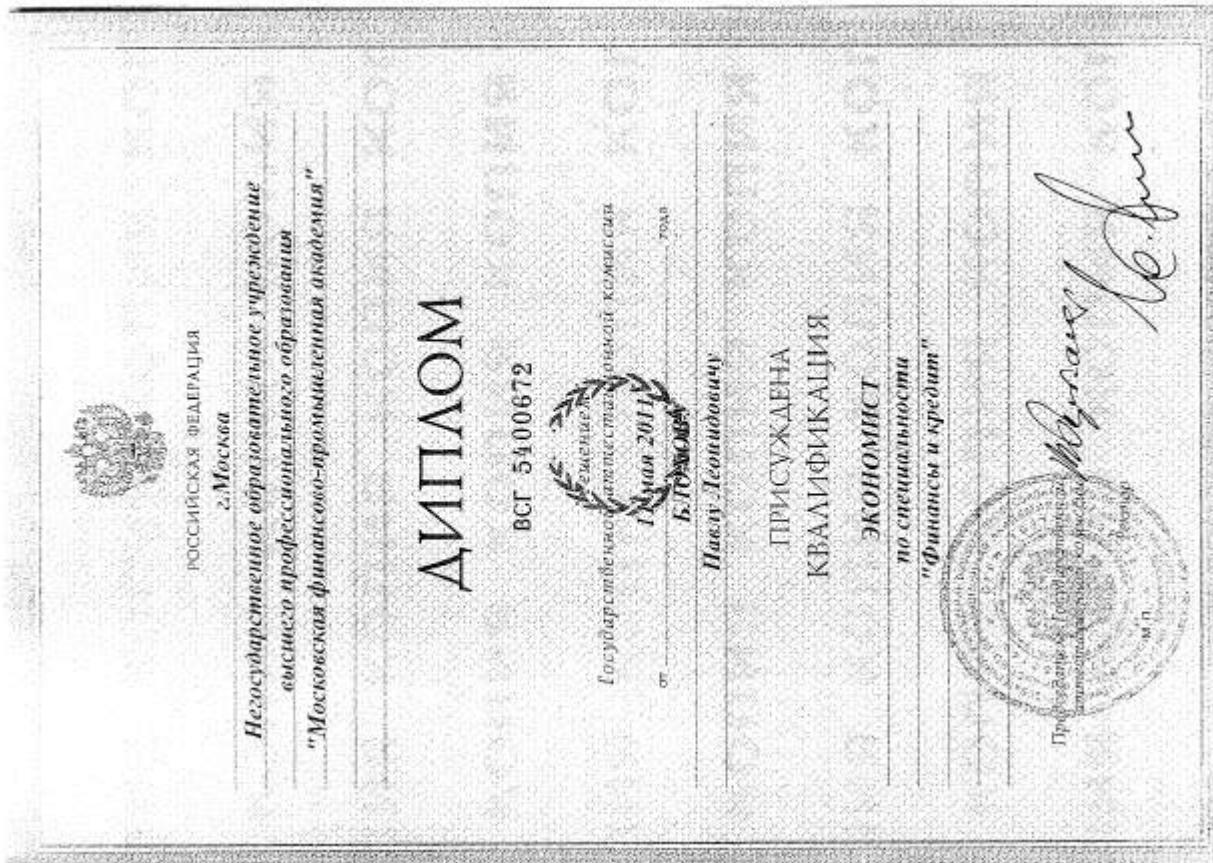
Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

  
/Ж.А. Ельчанинова/  
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва  
Дата выдачи 28/02/2017г.



**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 17.10.2016

№ 90-26590853

На основании запроса №90-26590853 от 17.10.2016, поступившего на рассмотрение 17.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	58:13:0440801:29
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	281260 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Примерно в 2300 м от ориентира здание по направлению на восток, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с.Новопавловка, ул.Даманская, д.9
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 58-58/024-58/024/002/2016-963/1 16.05.2016
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	16.05.2016
номер государственной регистрации:	58-58-12/004/2013-620
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 06.12.2013 по 31.12.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Агро Платинум" ИНН:5822003540 ОГРН:1105805000663 КПП:583601001
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков 91-10/2013/ДУ/КВ от 2013-10-01
4.1.2. вид:	Доверительное управление

# ООО «Сэнтрал Групп»

## отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 2 из 2

	дата государственной регистрации:	16.05.2016
	номер государственной регистрации:	58-58-24/006/2013-767
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.01.2006 по 30.12.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИИ ФИНАМ Групп" ИНН:7710288918 ОГРН:1037739222620 КПП:771001001
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Финан-Земельный" под управлением ООО "Управляющая компания "Финам Менеджмент" 0464-93295436 от 2006-01-26 зарегистрированные Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам ф Центральном Федеральном округе
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small>	_____ <small>(подпись, М.П.)</small>	Федеральный информационный ресурс <small>(фамилия, инициалы)</small>
--	---	---

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 17.10.2016

№ 90-26590899

На основании запроса №90-26590899 от 17.10.2016, поступившего на рассмотрение 17.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	58:13:0000000:112
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения
	площадь объекта:	27844740 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир нежилое помещение. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, с. Новопавловка, ул. Даманская, дом 9
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 58-58/024-58/024/002/2016-964/2 16.05.2016
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	16.05.2016
	номер государственной регистрации:	58-58-24/006/2013-767
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 26.01.2006 по 30.12.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания БИН ФИНАМ Групп" ИНН:7710288918 ОГРН:1037739222620 КПП:771001001

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 78/09/17-3/Б об определении рыночной и справедливой стоимости земельных участков

Выписка из ЕГРП о правах на объект (версия 03)

Стр. 2 из 2

	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости " Финанс-Земельный" под управлением ООО " Управляющая компания " Финанс Менеджмент" 0464-93295436 от 2006-01-26 зарегистрированные Региональным отделением Федеральной службы по финансовым рынкам ф Центральном Федеральном округе
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	16.05.2016
	номер государственной регистрации:	58-58-12/004/2013-620
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 06.12.2013 по 31.12.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью " Агро Платинум" ИНН:5822003540 ОГРН:1105805000663 КПП:583601001
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельных участков 91-10/2013/ДУ/КВ от 2013-10-01
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)</small>	_____ <small>(подпись, М.П.)</small>	Федеральный информационный ресурс <small>(фамилия, инициалы)</small>
--	---	---