

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

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



“Утверждаю”
Генеральный директор
ООО «Сэнтрал Групп»
В.Г. Стоянова

ОТЧЕТ **№ 102/12/16-3/3**

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

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Дата составления отчета: 11 декабря 2016 г.

Москва 2016 г.

ООО «Сэнтрал Групп»

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

Сопроводительное письмо.

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

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

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявкой на оценку № 693 от 25 ноября 2016 г. эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью 86 988 120 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны.

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Оценка была проведена в соответствии:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 86 988 120 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

623 704 820,40 руб.

(Шестьсот двадцать три миллиона семьсот четыре тысячи восемьсот двадцать рублей сорок копеек)

Справедливая стоимость Объектов оценки:

земельных участков общей площадью 86 988 120 кв.м, расположенных по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

623 704 820,40 руб.

(Шестьсот двадцать три миллиона семьсот четыре тысячи восемьсот двадцать рублей сорок копеек)

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:17:130702:21	106426	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	763 074,42	763 074,42
2	58:17:060401:30	112000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	803 040,00	803 040,00
3	58:17:130701:10	1129179	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	8 096 213,43	8 096 213,43
4	58:17:060301:63	114464	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	820 706,88	820 706,88
5	58:17:130702:55	11472	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	82 254,24	82 254,24
6	58:17:060301:60	11537	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	82 720,29	82 720,29
7	58:17:130702:52	116129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	832 644,93	832 644,93
8	58:17:130702:38	1180546	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 464 514,82	8 464 514,82
9	58:17:130702:28	119780	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	858 822,60	858 822,60
10	58:17:060104:15	129603	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за	929 253,51	929 253,51

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			пределами участка		
11	58:17:060105:25	131867	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	945 486,39	945 486,39
12	58:17:060301:53	13206	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	94 687,02	94 687,02
13	58:17:060401:38	132682	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	951 329,94	951 329,94
14	58:17:060103:72	132871	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	952 685,07	952 685,07
15	58:17:060301:38	1380000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	9 894 600,00	9 894 600,00
16	58:17:060401:32	14090	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	101 025,30	101 025,30
17	58:17:130702:50	141165	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 012 153,05	1 012 153,05
18	58:17:060301:50	14251	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	102 179,67	102 179,67
19	58:17:060105:24	145410	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 042 589,70	1 042 589,70
20	58:17:130701:21	153138	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 097 999,46	1 097 999,46
21	58:17:130701:13	153955	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 103 857,35	1 103 857,35
22	58:17:130202:37	1610350	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	11 546 209,50	11 546 209,50
23	58:17:060301:62	165457	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 186 326,69	1 186 326,69
24	58:17:060301:58	173880	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 246 719,60	1 246 719,60
25	58:17:130702:64	17824	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	127 798,08	127 798,08
26	58:17:130701:31	1807143	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 957 215,31	12 957 215,31
27	58:17:060103:68	182046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 305 269,82	1 305 269,82

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

28	58:17:060103:75	183142	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 313 128,14	1 313 128,14
29	58:17:060401:43	19300	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	138 381,00	138 381,00
30	58:17:130702:32	196217	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 406 875,89	1 406 875,89
31	58:17:060301:47	20095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	144 081,15	144 081,15
32	58:17:060402:31	20418	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	146 397,06	146 397,06
33	58:17:060301:51	21000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	150 570,00	150 570,00
34	58:17:130701:8	2110907	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 135 203,19	15 135 203,19
35	58:17:130701:14	2187677	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 685 644,09	15 685 644,09
36	58:17:130701:29	21911	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	157 101,87	157 101,87
37	58:17:060301:67	2253551	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	16 157 960,67	16 157 960,67
38	58:17:060301:71	2301516	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	16 501 869,72	16 501 869,72
39	58:17:130201:26	2309234	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	16 557 207,78	16 557 207,78
40	58:17:060104:11	232196	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 664 845,32	1 664 845,32
41	58:17:060105:26	2364678	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	16 954 741,26	16 954 741,26
42	58:17:060302:10	24615	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	176 489,55	176 489,55
43	58:17:130201:28	2643076	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	18 950 854,92	18 950 854,92
44	58:17:060301:48	26515	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	190 112,55	190 112,55
45	58:17:130201:24	2697361	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от	19 340 078,37	19 340 078,37

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка		
46	58:17:130401:66	2719528	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	19 499 015,76	19 499 015,76
47	58:17:060104:20	277020	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 986 233,40	1 986 233,40
48	58:17:130702:62	277408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 989 015,36	1 989 015,36
49	58:17:060301:55	2910454	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	20 867 955,18	20 867 955,18
50	58:17:130702:24	29669	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	212 726,73	212 726,73
51	58:17:060103:60	29898	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	214 368,66	214 368,66
52	58:17:130701:12	301876	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	2 164 450,92	2 164 450,92
53	58:17:060103:67	3021128	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	21 661 487,76	21 661 487,76
54	58:17:060103:63	308435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	2 211 478,95	2 211 478,95
55	58:17:130701:17	3154900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	22 620 633,00	22 620 633,00
56	58:17:130702:57	32827	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	235 369,59	235 369,59
57	58:17:060105:27	33373	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	239 284,41	239 284,41
58	58:17:060402:29	34568	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка	247 852,56	247 852,56
59	58:17:130201:27	34877	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	250 068,09	250 068,09
60	58:17:060401:40	37706	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	270 352,02	270 352,02
61	58:17:060402:21	37859	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	271 449,03	271 449,03
62	58:17:060301:45	39260	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	281 494,20	281 494,20

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

63	58:17:060402:26	40639	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	291 381,63	291 381,63
64	58:17:060301:43	41627	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	298 465,59	298 465,59
65	58:17:130701:24	423600	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	3 037 212,00	3 037 212,00
66	58:17:060402:23	44226	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	317 100,42	317 100,42
67	58:17:130702:40	48211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	345 672,87	345 672,87
68	58:17:060103:73	4968567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на север от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	35 624 625,39	35 624 625,39
69	58:17:060103:65	51413	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	368 631,21	368 631,21
70	58:17:060402:30	51666	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка	370 445,22	370 445,22
71	58:17:130701:30	51916	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	372 237,72	372 237,72
72	58:17:060103:74	550435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 946 618,95	3 946 618,95
73	58:17:060103:64	59408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	425 955,36	425 955,36
74	58:17:060401:46	673134	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 826 370,78	4 826 370,78
75	58:17:060401:44	680211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 877 112,87	4 877 112,87
76	58:17:130702:49	682948	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	4 896 737,16	4 896 737,16
77	58:17:130702:51	78273	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	561 217,41	561 217,41
78	58:17:130701:19	838507	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 012 095,19	6 012 095,19
79	58:17:130702:22	856054	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 137 907,18	6 137 907,18
80	58:17:130702:30	9046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-	64 859,82	64 859,82

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка		
81	58:17:060401:48	920000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	6 596 400,00	6 596 400,00
82	58:17:130701:18	926301	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	6 641 578,17	6 641 578,17
83	58:17:060104:10	945676	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	6 780 496,92	6 780 496,92
84	58:17:130702:45	980687	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	7 031 525,79	7 031 525,79
85	58:17:060401:29	99944	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	716 598,48	716 598,48
86	58:17:0130702:53	60553	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	434 165,01	434 165,01
87	58:17:0130702:41	373537	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	2 678 260,29	2 678 260,29
88	58:17:0130401:67	6070	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	43 521,90	43 521,90
89	58:17:0060105:21	144358	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	1 035 046,86	1 035 046,86
90	58:25:050101:127	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад	788 700,00	788 700,00
91	58:25:050101:128	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад	788 700,00	788 700,00
92	58:25:050101:129	73300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад	525 561,00	525 561,00
93	58:25:050102:124	379937	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг	2 724 148,29	2 724 148,29
94	58:25:050102:125	402543	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг	2 886 233,31	2 886 233,31
95	58:25:050102:128	36600	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг	262 422,00	262 422,00
96	58:25:060101:20	770000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток	5 520 900,00	5 520 900,00
97	58:25:060101:72	433846	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток	3 110 675,82	3 110 675,82
98	58:25:060101:8	1760000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток	12 619 200,00	12 619 200,00
99	58:25:060303:102	942300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад	6 756 291,00	6 756 291,00
100	58:25:060303:90	1719379	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток	12 327 947,43	12 327 947,43

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

101	58:25:060303:94	566110	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток	4 059 008,70	4 059 008,70
102	58:25:060303:99	809806	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг	5 806 309,02	5 806 309,02
103	58:25:060101:11	1285762	Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток	9 218 913,54	9 218 913,54
104	58:13:440903:64	5791320	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а	41 523 764,40	41 523 764,40
105	58:15:000000:122	5 568 000	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с. Лопатино, распл за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с/с Лопатинский	39 922 560,00	39 922 560,00
106	58:15:510102:115	1 043 816	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4700м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	7 484 160,72	7 484 160,72
107	58:15:510101:78	1 176 805	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2200м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	8 437 691,85	8 437 691,85
108	58:15:510101:76	2 128 319	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 260 047,23	15 260 047,23
109	58:15:521001:38	2 131 266	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 281 177,22	15 281 177,22
110	58:15:491403:243	339 137	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	2 431 612,29	2 431 612,29
111	58:15:510101:77	2 488 201	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	17 840 401,17	17 840 401,17

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»



Стоянова В.Г.

11 декабря 2016 г.

Содержание

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	12
2.	<i>Задание на оценку.</i>	19
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	28
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.</i>	29
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	30
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	31
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	33
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных.</i>	35
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	36
12.	<i>Обоснование применения используемых стандартов.</i>	36
13.	<i>Описание объекта оценки.</i>	37
13.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	37
13.2.	<i>Описание местоположения объекта оценки.</i>	43
13.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	45
14.	<i>Анализ рынка.</i>	66
14.1.	<i>Макроэкономический анализ.</i>	66
14.1.1.	<i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.</i>
14.2.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	71
15.	<i>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.</i>	73
16.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	74
17.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	76
17.1.	<i>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.</i>	76
17.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода.</i>	76
17.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	76
17.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	87
18.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	88
19.	<i>Список используемой литературы.</i>	95
20.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	96
21.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	96

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

1. Основные факты и выводы.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	58:17:130702:21	106426	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	2	58:17:060401:30	112000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	3	58:17:130701:10	1129179	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	4	58:17:060301:63	114464	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	5	58:17:130702:55	11472	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	6	58:17:060301:60	11537	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	7	58:17:130702:52	116129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	8	58:17:130702:38	1180546	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	9	58:17:130702:28	119780	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	10	58:17:060104:15	129603	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	11	58:17:060105:25	131867	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	12	58:17:060301:53	13206	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	13	58:17:060401:38	132682	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	14	58:17:060103:72	132871	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
15	58:17:060301:38	1380000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

16	58:17:060401:32	14090	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
17	58:17:130702:50	141165	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
18	58:17:060301:50	14251	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
19	58:17:0601 5:24	145410	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
20	58:17:130701:21	153138	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
21	58:17:130701:13	153955	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
22	58:17:130202:37	1610350	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
23	58:17:060301:62	165457	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
24	58:17:060301:58	173880	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
25	58:17:130702:64	17824	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
26	58:17:130701:31	1807143	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
27	58:17:060103:68	182046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
28	58:17:060103:75	183142	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
29	58:17:060401:43	19300	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
30	58:17:130702:32	196217	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
31	58:17:060301:47	20095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
32	58:17:060402:31	20418	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
33	58:17: 60301:51	21000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
34	58:17:130701:8	2110907	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
35	58:17:130701:14	2187677	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
36	58:17:130701:29	21911	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
37	58:17:060301:67	2253551	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
38	58:17:060301:71	230151	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
39	58:17:130201:26	2309234	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
40	58:17:060104:11	232196	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
41	58:17:060105:26	2364678	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
42	58:17:060302:10	24615	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
43	58:17:130201:28	2643076	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
44	58:17:060301:48	26515	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
45	58:17:130201:24	2697361	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
46	58:17:130401:66	2719528	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
47	58:17:060104:20	277 20	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
48	58:17:130702:62	277408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
49	58:17:060301:55	2910454	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
50	58:17:130702:24	29669	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

51	58:17:060103:60	29898	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
52	58:17:130701:12	301876	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
53	58:17:060103:67	3021128	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
54	58:17:060103:63	308435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
55	58:17:130701:17	3154900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
56	58:17:130702:57	32827	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
57	58:17:060105:27	33373	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
58	58:17:060402:29	34568	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка
59	58:17:130201:27	34877	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
60	58:17:060401:40	37706	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
61	58:17:060402:21	37859	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
62	58:17:060301:45	39260	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
63	58:17:060402:26	40639	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
64	58:17:060301:43	41627	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
5	58:17:130701:24	423600	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
66	58:17:060402:23	44226	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
67	58:17:130702:40	48211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
68	58:17:060103:73	4968567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на север

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
69	58:17:060103:65	51413	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
70	58:17:060402:30	51666	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка
71	58:17:130701:30	51916	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
72	58:17:060103:74	550435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
73	58:17:060103:64	59408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
74	58:17:060401:46	6 3134	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
75	58:17:060401:44	680211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
76	58:17:130702:49	682948	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
77	58:17:130702:51	78273	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
78	58:17:130701:19	838507	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
79	58:17:130702:22	85605	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
80	58:17:130702:30	9046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
81	58:17:060401:48	920000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
82	58:17:130701:18	926301	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
83	58:17:060104:10	945676	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
84	58:17:130702:45	980687	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
85	58:17:060401:29	99944	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

86	58:17:0130702:53	60553	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
87	58:17:0130702:41	373537	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
88	58:17:0130401:67	6070	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский
89	58:17:0060105:21	144358	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский
90	58:25:050101:127	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад
91	58 25:050101:128	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад
92	58:25:050101:129	73300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад
93	58:25:050102:124	379937	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг
94	58:25:050102:125	402543	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг
95	58:25:050102:128	36600	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг
96	58:25:060101:20	770000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток
97	58:25:060101:72	433846	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток
98	58:25:060101:8	1760000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток
99	58:25:060303:102	942300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад
100	58:25:060303:90	171937	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток
101	58:25:060303:94	566110	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток
102	58:25:060 03:99	809806	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг
103	58:25:060101:11	1285762	Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток
104	58:13:440903:64	579132	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а
105	58:15:000000:122	5 568 000	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с. Лопатино, распол за пределами участка, адрес ориентира:р-н Лопатинский, с/с Лопатинский
106	58:15:510102:115	1 043 816	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4700м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
107	58:15:510101:78	1 176 805	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2200м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

	108	58:15:510101:76	2 128 319	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	109	58:15:521 01:38	2 131 266	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	110	58:15:491403:243	339 137	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	111	58:15:510101:77	2 488 201	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
Назначение	Сельскохозяйственное			

Таблица 2. Сведения о проводимой оценке

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 693 от 25 ноября 2016 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и справедливая стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	11 декабря 2016 года
Срок проведения оценки	11 декабря 2016 года
Дата составления отчета	11 декабря 2016 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился ⁵
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 102/12/16-3/3

Таблица 3. Применяемые стандарты оценки

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

Таблица 4. Заключение об оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	623 704 820,40
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	623 704 820,40 руб. (Шестьсот двадцать три миллиона семьсот четыре тысячи восемьсот двадцать рублей сорок копеек)	

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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 № 693 от 25 ноября 2016 г.			
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны			
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес
	1	58:17:130702:21	106426	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	2	58:17:060401:30	112000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	3	58:17:130701:10	1129179	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	4	58:17:060301:63	114464	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	5	58:17:130702:55	11472	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	6	58:17:060301:60	11537	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
	7	58:17:130702:52	116129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	8	58:17:130702:38	1180546	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	9	58:17:130702:28	119780	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
	10	58:17:060104:15	129603	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
	11	58:17:060105:25	131867	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
	12	58:17:060301:53	13206	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
	13	58:17:060401:38	132682	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
14	58:17:060103:72	132871	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

15	58:17:060301:38	1380000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
16	58:17:060401:32	14090	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
17	58:17:130702:50	141165	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
18	58:17:060301:50	14251	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
19	58:17:060105:24	145410	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
20	58:17:130701:21	153138	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
21	58:17:130701:13	153955	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
22	58:17:130202:37	1610350	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
23	58:17:060301:62	165457	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
24	58:17:060301:58	173880	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
25	58:17:130702:64	17824	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
26	58:17:130701:31	1807143	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
27	58:17:060103:68	182046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
28	58:17:060103:75	183142	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
29	58:17:060401:43	19300	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
30	58:17:130 02:32	196217	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
31	58:17:060301:47	20095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
32	58:17:060402:31	20418	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
33	58:17:060301:51	21000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
34	58:17:130701:8	2110907	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
35	58:17:130701:14	2187 77	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
36	58:17:130701:29	21911	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
37	58:17:060301:67	2253551	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
38	58:17:060301:71	2301516	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
39	58:17:130201:26	2309234	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
40	58:17:060104:11	232196	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
41	58:17:060105:26	2364678	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
42	58:17:060302:10	24615	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
43	58:17:130201:28	2643076	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
44	58: 7:060301:48	26515	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
45	58:17:130201:24	2697361	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
46	58:17:130401:66	2719528	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
47	58:17:060104:20	277020	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
48	58:17:130702:62	277408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
49	58:17:060301:55	2910454	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

50	58:17:130702:24	29669	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за предела и участка
51	58:17:060103:60	29898	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
52	58:17:130701:12	301876	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
53	58:17:060103:67	302 128	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
54	58:17:060103:63	308435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад о ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
55	58:17:130701:17	3154900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
56	58:17:130702:57	32827	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
57	58:17:060105:27	33373	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
58	58:17:060402:29	34568	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка
59	58:17:130201:27	34877	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
60	58:17:060401:40	37706	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
61	58:17:060402:21	37859	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Александровка, расположенного за пределами участка
62	58:17:060301:45	39260	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
63	58:17:060402:26	40639	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка
64	58:17:060301:43	41627	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
65	58:17:130701:24	423600	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
66	58:17:060402:23	44226	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка
67	58:17:130702:40	48211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			пределами участка
68	58:17:060103:73	4968567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на севере от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
69	58:17:060103:65	51413	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
70	58:17:060402:30	51666	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка
71	58:17:13 701:30	51916	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
72	58:17:060103:74	550435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
73	58:17:060103:64	59408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка
74	58:17:060401:46	673134	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
75	58:17:060401:44	680211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
76	58:17:130702:49	682948	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
77	58:17:130702:51	78273	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
78	58:17:130701:19	838507	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
79	58:17:130702:22	856054	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
80	58:17:130702:30	9046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка
81	58:17:060401:48	920000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
82	58:17:130701:18	926301	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
83	58:17:060104:10	945676	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка
84	58:17:130702:45	980687	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

85	58:17:060401:29	99944	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка
86	58:17:0130702:53	60553	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
87	58:17:0130702:41	373537	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский
88	58:17:0130401:67	6070	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский
89	58:17:0060105:21	144358	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский
90	58:25:050101:127	110000	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад
91	58:25:050101:128	110000	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад
92	58:25:050101:129	73300	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад
93	58:25:050102:124	379937	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг
94	58:25:050102:125	402543	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг
95	58:25:050102:128	36600	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг
96	58:25:060101:20	770000	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток
97	58:25:060101:72	433846	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток
98	58:25:060101:8	1760000	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток
99	58:25:060303:102	942300	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад
100	58:25:060303:90	1719379	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток
101	58:25:060303:94	566110	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток
102	58:25:060303:99	809806	Пензенская обл., Сердобинский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг
103	58:25:060101:11	1285762	Пензенская область, Сердобинский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток
104	58:13:440903:64	5791320	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а
105	58:15:000000:122	5 568 000	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с. Лопатино, расположен за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с/с Лопатинский
106	58:15:510102:115	1 043 8 6	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 4700 м по направлению на Ю от ориентира строение, расположен за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул Пионерская, 18
107	58:15:510101:78	1 176 805	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 2200 м по направлению на Ю от ориентира строение, расположен за пределами участка, адрес ориентира: с. Лопатино, ул Пионерская, 18

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

	108	58:15:510101:76	2 128 319	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адр с ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	109	58:15:521001:38	2 131 266	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	110	58:15:491403:243	339 137	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
	111	58:15:510101:77	2 488 201	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-3 от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18
Назначение	Сельскохозяйственное			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.			
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский, Сердобский, Пензенский и Лопатинский р-ны, общей площадью 86 988 120 кв.м			
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность			
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»			
Вид определяемой стоимости	Рыночная ² и справедливая ³ стоимости в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Цель и задача оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)			
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»			
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей			
Форма отчета	Письменная			
Дата проведения оценки	11 декабря 2016 года ⁴			
Дата составления отчета	11 декабря 2016 года			
Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; свод Стандартов и Правил РОО (Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков») 2015 (Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)			
Допущения, на которых должна основаться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки. 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. 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. 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 			

	<p>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 align="center">Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.</p>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 102/12/16-3/3
Оцениваемые права	Право собственности ¹
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев ⁵

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик

Зотов В.А.



11 декабря 2016 г.

4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

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

5. Сведения о заказчике и оценщике.

Таблица 6. Сведения о заказчике

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

Таблица 7. Сведения об оценщике

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

7. Основные определения и понятия.

Таблица 8. Термины и определения

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

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

Таблица 9. Перечень источников данных

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

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

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

Таблица 10. Перечень документов

Правоустанавливающие документы	Свидетельства о государственной регистрации права:			
	58 АБ № 010999	58 АБ № 010978	58 АБ № 011005	58 АБ № 010940
	58 АБ № 011077	58 АБ № 010922	58 АБ № 011092	58 АБ № 010981
	58 АБ № 010924	58 АБ № 011079	58 АБ № 010935	58 АБ № 011081
	58 АБ № 011009	58 АБ № 011025	58 АБ № 010950	58 АБ № 011026
	58 АБ № 010974	58 АБ № 011013	58 АБ № 010960	58 АБ № 011028
	58 АБ № 011010	58 АБ № 011015	58 АБ № 011054	58 АБ № 011027
	58 АБ № 011060	58 АБ № 011048	58 АБ № 011001	58 АБ № 011090
	58 АБ № 011078	58 АБ № 010931	58 АБ № 011050	58 АБ № 229536
	58 АБ № 011000	58 АБ № 010934	58 АБ № 011051	58 АБ № 229537
	58 АБ № 011003	58 АБ № 010946	58 АБ № 010968	58 АБ № 229538
	58 АБ № 010943	58 АБ № 010989	58 АБ № 011068	58 АБ № 229540
	58 АБ № 011044	58 АБ № 011036	58 АБ № 011111	58 АБ № 040056
	58 АБ № 011108	58 АБ № 011089	58 АБ № 010948	58 АБ № 040055
	58 АБ № 010923	58 АБ № 011002	58 АБ № 011019	58 АБ № 040059
	58 АБ № 011076	58 АБ № 010937	58 АБ № 010965	58 АБ № 040069
	58 АБ № 011098	58 АБ № 011069	58 АБ № 010980	58 АБ № 040054
	58 АБ № 011065	58 АБ № 01075	58 АБ № 010925	58 АБ № 040060
	58 АБ № 011047	58 АБ № 011014	58 АБ № 011040	58 АБ № 040064
	58 АБ № 010998	58 АБ № 010957	58 АБ № 010949	58 АБ № 040063
	58 АБ № 010963	58 АБ № 011087	58 АБ № 010975	58 АБ № 040067
	58 АБ № 010962	58 АБ № 010959	58 АБ № 011097	58 АБ № 040035
	58 АБ № 011080	58 АБ № 011059	58 АБ № 011106	58 АБ № 040042
	58 АБ № 011038	58 АБ № 010986	58 АБ № 011103	57 АБ № 040046
	58 АБ № 011041	58 АБ № 011067	58 АБ № 011112	58 АБ № 040032
	58 АБ № 010967	58 АБ № 010928	58 АБ № 011063	58 АБ № 255113
	58 АБ № 010927	58 АБ № 010942	58 АБ № 010956	58-АА № 967880
	58-АА № 958798	58-АА № 958796	58-АА № 958794	58-АА № 958801
	58-АА № 958797	58-АА № 958795	58-АА № 9588000	

10. Анализ достаточности и достоверности данных

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

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

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

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

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

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

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

11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

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

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

Оценка была проведена в соответствии с требованиями:

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

12. Обоснование применения используемых стандартов

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

13. Описание объекта оценки.

13.1. Правообладатель объекта оценки.

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

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

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Общая площадь земельных участков составляет 86 988 120 кв.м.

Таблица 11. Правообладатель объекта оценки

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	58:17:130702:21	106 426,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010999
2	58:17:060401:30	112 000,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011077
3	58:17:130701:10	1 129 179,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010924
4	58:17:060301:63	114 464,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011009
5	58:17:130702:55	11 472,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010974
6	58:17:060301:60	11 537,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011010
7	58:17:130702:52	116 129,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011060
8	58:17:130702:38	1 180 546,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011078
9	58:17:130702:28	119 780,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011000
10	58:17:060104:15	129 603,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011003
11	58:17:060105:25	131 867,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010943
12	58:17:060301:53	13 206,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011044

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

13	58:17:060401:38	132 682,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011108
14	58:17:060103:72	132 871,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010923
15	58:17:060301:38	1 380 000,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011076
16	58:17:060401:32	14 090,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011098
17	58:17:130702:50	141 165,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011065
18	58:17:060301:50	14 251,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011047
19	58:17:060105:24	145 410,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010998
20	58:17:130701:21	153 138,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010963
21	58:17:130701:13	153 955,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010962
22	58:17:130202:37	1 610 350,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011080
23	58:17:060301:62	165 457,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011038
24	58:17:060301:58	173 880,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011041
25	58:17:130702:64	17 824,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010967
26	58:17:130701:31	1 807 143,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010927
27	58:17:060103:68	182 046,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010978
28	58:17:060103:75	183 142,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010922
29	58:17:060401:43	19 300,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011079
30	58:17:130702:32	196 217,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-	58 АБ № 011025

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	
31	58:17:060301:47	20 095,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011013
32	58:17:060402:31	20 418,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011015
33	58:17:060301:51	21 000,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011048
34	58:17:130701:8	2 110 907,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010931
35	58:17:130701:14	2 187 677,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010934
36	58:17:130701:29	21 911,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010946
37	58:17:060301:67	2 253 551,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010989
38	58:17:060301:71	2 301 516,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011036
39	58:17:130201:26	2 309 234,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011089
40	58:17:060104:11	232 196,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011002
41	58:17:060105:26	2 364 678,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010937
42	58:17:060302:10	24 615,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011069
43	58:17:130201:28	2 643 076,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011075
44	58:17:060301:48	26 515,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011014
45	58:17:130201:24	2 697 361,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010957
46	58:17:130401:66	2 719 528,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011087
47	58:17:060104:20	277 020,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010959

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

48	58:17:130702:62	277 408,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011059
49	58:17:060301:55	2 910 454,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010986
50	58:17:130702:24	29 669,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011067
51	58:17:060103:60	29 898,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010928
52	58:17:130701:12	301 876,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010942
53	58:17:060103:67	3 021 128,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011005
54	58:17:060103:63	308 435,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011092
55	58:17:130701:17	3 154 900,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010935
56	58:17:130702:57	32 827,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010950
57	58:17:060105:27	33 373,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010960
58	58:17:060402:29	34 568,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011054
59	58:17:130201:27	34 877,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011001
60	58:17:060401:40	37 706,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011050
61	58:17:060402:21	37 859,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011051
62	58:17:060301:45	39 260,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010968
63	58:17:060402:26	40 639,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011068
64	58:17:060301:43	41 627,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011111
65	58:17:130701:24	423 600,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010948

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

66	58:17:060402:23	44 226,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011019
67	58:17:130702:40	48 211,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010965
68	58:17:060103:73	4 968 567,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на север от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010980
69	58:17:060103:65	51 413,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010925
70	58:17:060402:30	51 666,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011040
71	58:17:130701:30	51 916,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010949
72	58:17:060103:74	550 435,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010975
73	58:17:060103:64	59 408,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011097
74	58:17:060401:46	673 134,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011106
75	58:17:060401:44	680 211,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011103
76	58:17:130702:49	682 948,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011112
77	58:17:130702:51	78 273,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011063
78	58:17:130701:19	838 507,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010956
79	58:17:130702:22	856 054,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010940
80	58:17:130702:30	9 046,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 010981
81	58:17:060401:48	920 000,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011081
82	58:17:130701:18	926 301,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011026
83	58:17:060104:10	945 676,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного	58 АБ № 011028

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			за пределами участка	
84	58:17:130702:45	980 687,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011027
85	58:17:060401:29	99 944,00	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	58 АБ № 011090
86	58:17:0130702:53	60 553,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	58 АБ № 229536
87	58:17:0130702:41	373 537,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	58 АБ № 229537
88	58:17:0130401:67	6 070,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	58 АБ № 229538
89	58:17:0060105:21	144 358,00	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	58 АБ № 229540
90	58:25:050101:127	110 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040056
91	58:25:050101:128	110 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040055
92	58:25:050101:129	73 300,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040059
93	58:25:050102:124	379 937,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг	58 АБ № 040069
94	58:25:050102:125	402 543,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг	58 АБ № 040054
95	58:25:050102:128	36 600,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг	58 АБ № 040060
96	58:25:060101:20	770 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040064
97	58:25:060101:72	433 846,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040063
98	58:25:060101:8	1 760 000,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток	58 АБ № 040067
99	58:25:060303:102	942 300,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад	58 АБ № 040035
100	58:25:060303:90	1 719 379,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток	58 АБ № 040042
101	58:25:060303:94	566 110,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток	57 АБ № 040046
102	58:25:060303:99	809 806,00	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг	58 АБ № 040032
103	58:25:060101:11	1 285 762,00	Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток	58 АБ № 255113
104	58:13:440903:64	5 791 320,00	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а	58-АА № 967880
105	58:15:000000:122	5 568 000,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с. Лопатино, распол за пределами участка, адрес ориентира:р-н Лопатинский, с/с Лопатинский	58-АА № 958801
106	58:15:510102:115	1 043 816,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4700м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул	58-АА № 9588000

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			Пионерская, 18		
107	58:15:510101:78	1 176 805,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2200м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	58-АА № 958798	
108	58:15:510101:76	2 128 319,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	58-АА 958797	
109	58:15:521001:38	2 131 266,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	58-АА № 958796	
110	58:15:491403:243	339 137,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	58-АА № 958795	
111	58:15:510101:77	2 488 201,00	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	58-АА № 958794	

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

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

13.2. Описание местоположения объекта оценки

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

Сведения о границах объекта оценки на кадастровой карте отсутствуют.

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

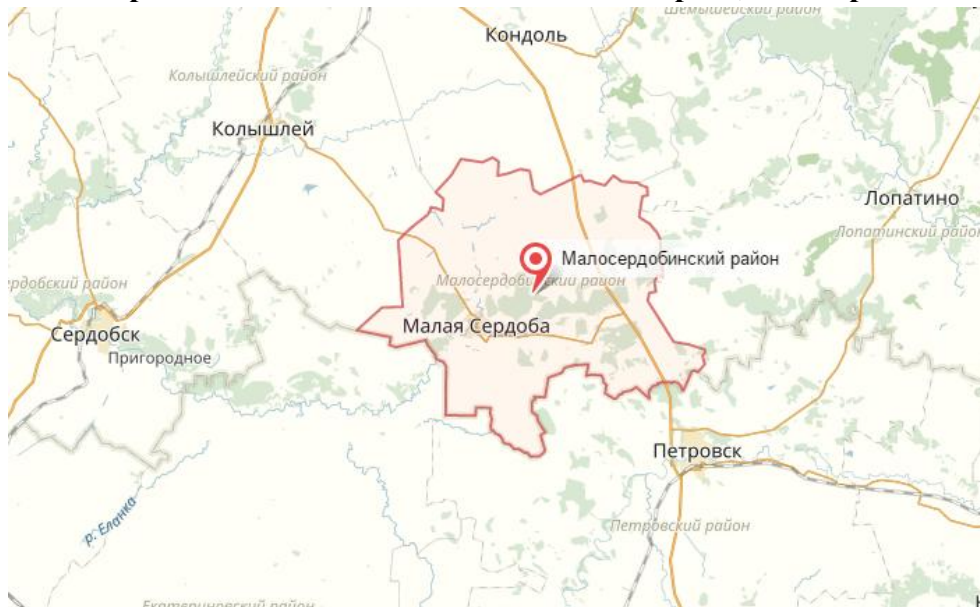


Рисунок 2. Район расположения объектов оценки на карте (Сердобский район)



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

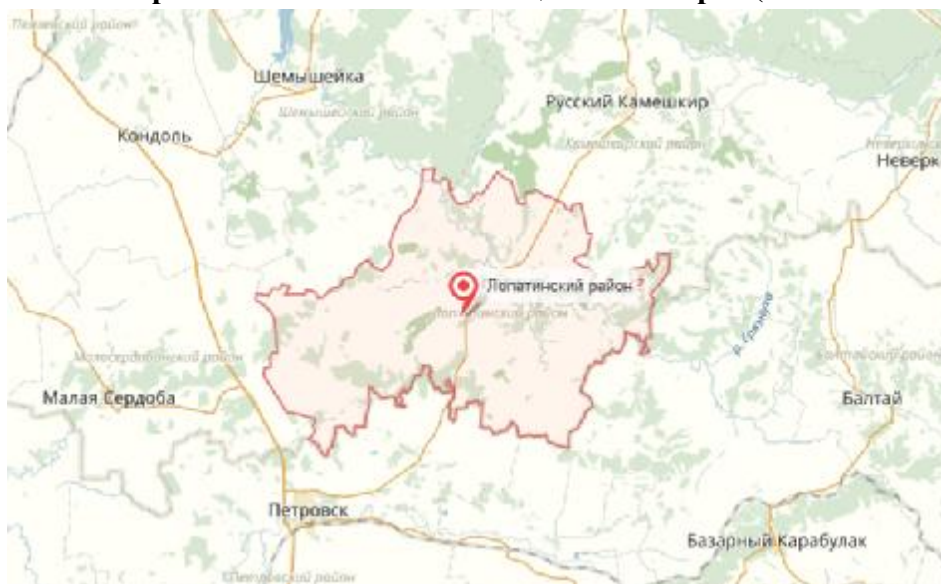


Рисунок 4. Район расположения объектов оценки на карте (Пензенский район)



История региона

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

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

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

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

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

Географическое положение

Рельеф

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

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

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

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

Почвы

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

России. Значительные площади на севере и северо-востоке занимают серые лесные почвы (14,5 %).

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Описание Малосердобинского района.

Общие сведения:

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

Краткая производственно-экономическая характеристика района

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

Карточка муниципального района



Таблица 1.

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

Таблица 2.

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

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

площадь, га: 0

количество полей: 0

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

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

Описание Сердобского района.

Общие сведения

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Демографические показатели

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

В 2014 году в Сердобском районе родилось 491 детей, что на 12 детей меньше прошлого года (в 2013 году -503). Показатель рождаемости 9,5 (9,6 в прошлом году). В то же время умерло в Сердобском районе 939 человек, что на 24 чел. меньше чем в прошлом году (2013г.- 963). Смертность снизилась с 17,0% до 16,4%.

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости
Карточка муниципального района

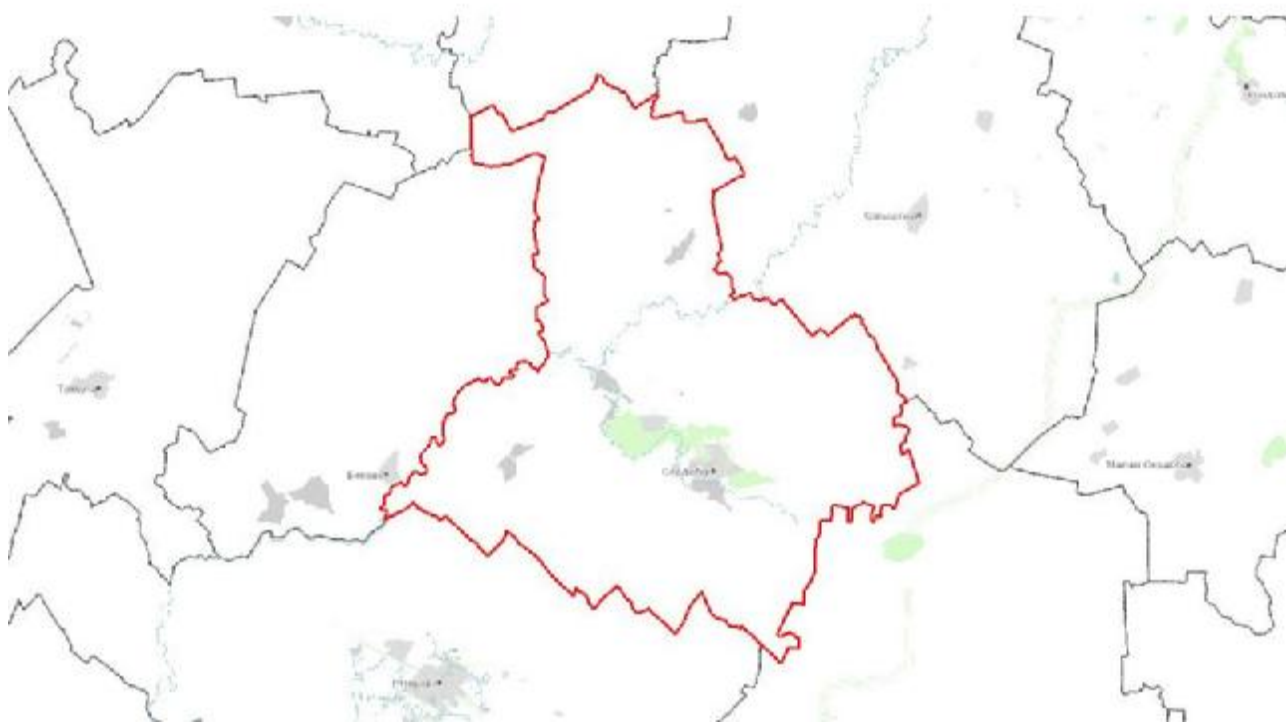


Таблица 1.

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

Таблица 2.

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

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель
сельскохозяйственного назначения

Таблица 3.

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

Таблица 4. Результаты полевых обследований

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

площадь, га: 93 246

количество полей: 1 111

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

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади

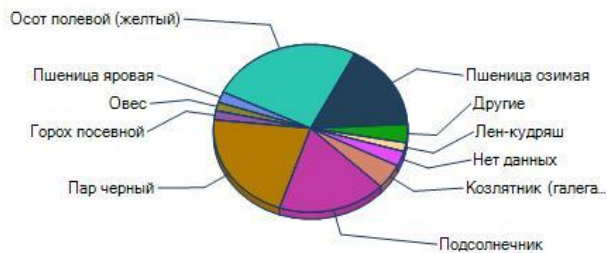


Таблица 5.

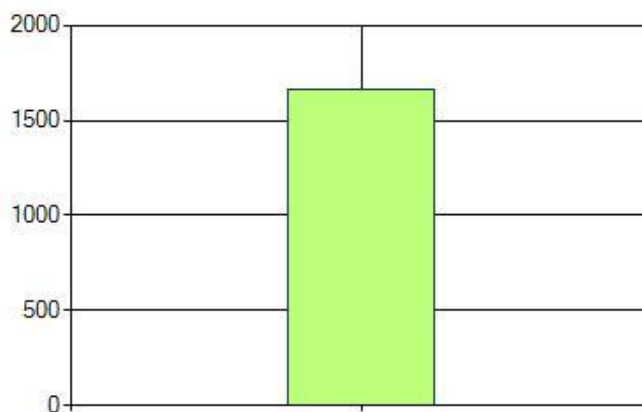
Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
Пашня	692	68 496,1	73,46
Залежь	399	23 764,5	25,49
Многолетние насаждения	20	985,4	1,06

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади

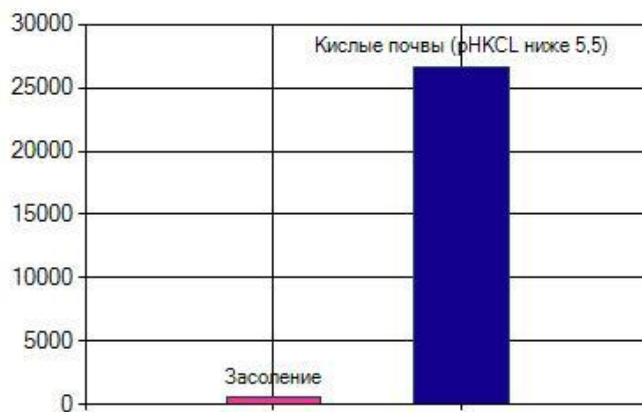


Сведения о мелиорации



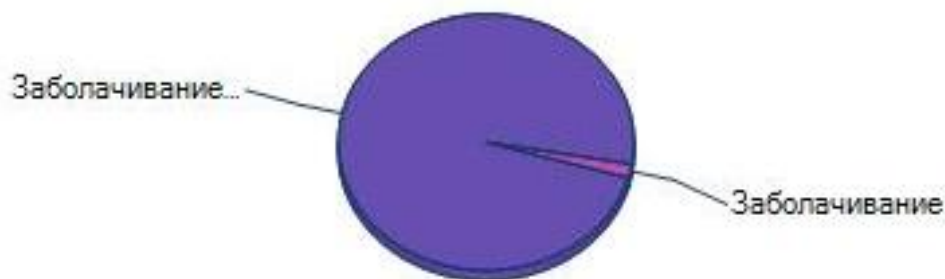
Сведения о выявленных негативных процессах и явлениях на сельскохозяйственных угодьях по результатам обследования

Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



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

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение

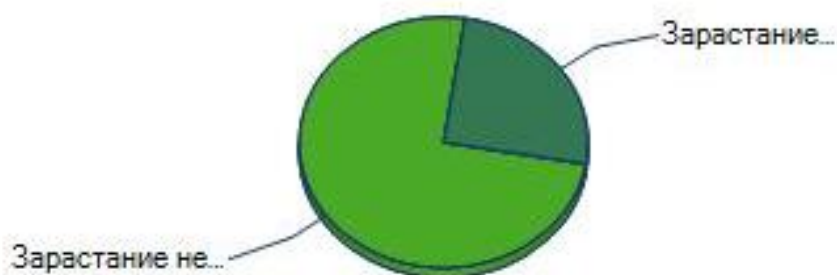


Таблица 6.

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

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

Описание Лопатинского района.

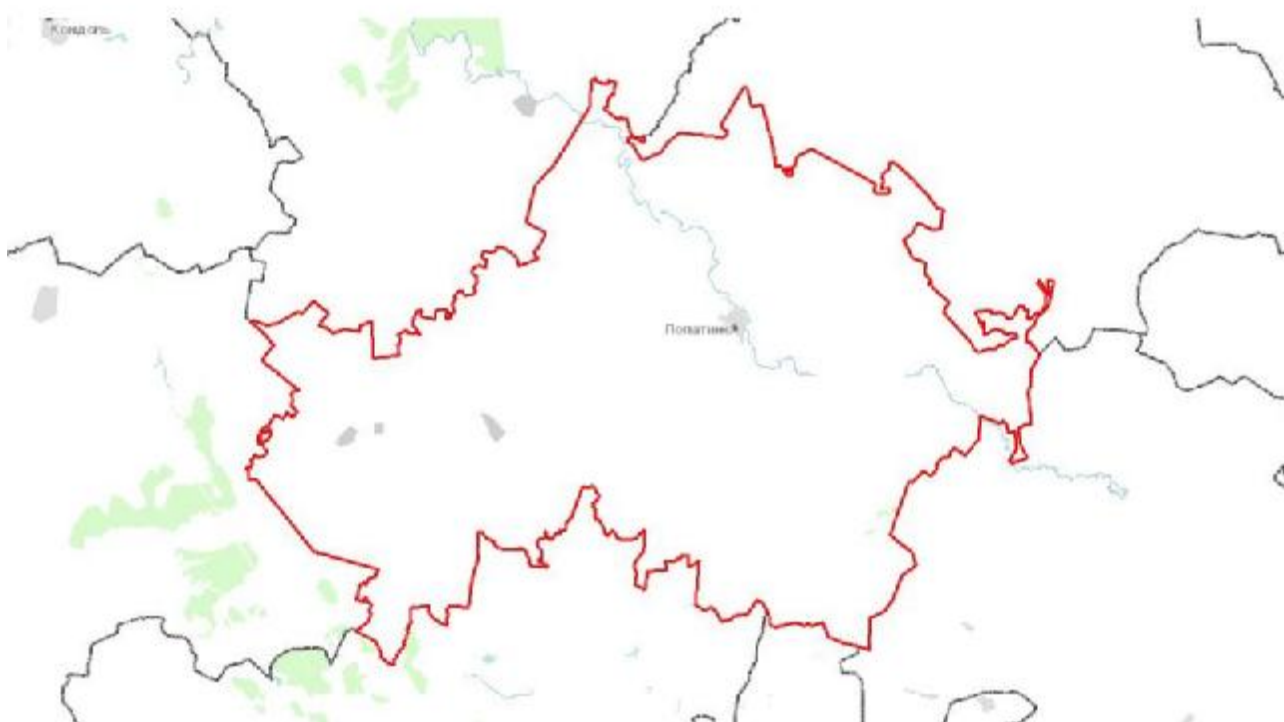
Общие сведения

Лопатинский район — муниципальное образование в составе Пензенской области России.

Административный центр — село Лопатино.

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

Карточка муниципального района



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

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

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Результаты полевых обследований

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 0
- количество полей: 0

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

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

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

Описание Пензенского района.

Общие сведения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

Сельское хозяйство.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАСТЕНИЕВОДСТВО

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

Источник: <http://pnz.pnzreg.ru>

Карточка муниципального района



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

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

Общие сведения об учреждении, проводившем полевые обследования земель сельскохозяйственного назначения

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

ООО «Сэнтрал Груп»
отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости
Результаты полевых обследований

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2009 г.:

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

га: 103 813,2

- количество полей: 1 435

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

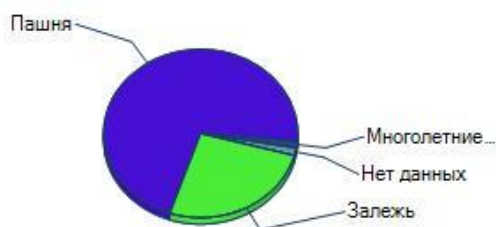
- площадь, га: 105 157

- количество полей: 1 451

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

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

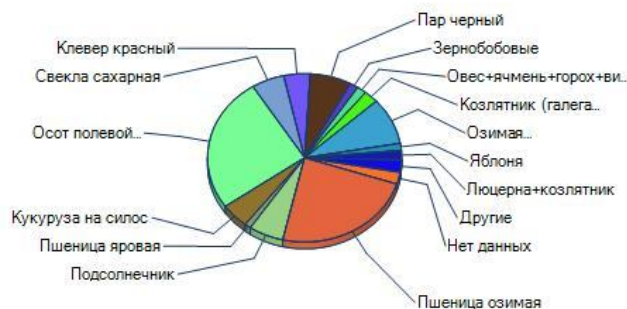
Доля обследованной площади



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

















Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



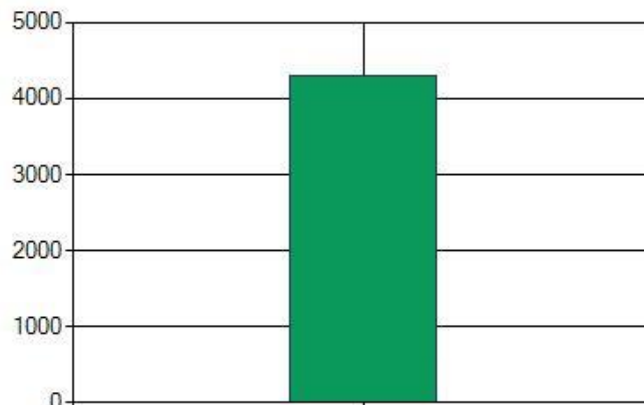
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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


Сведения о мелиорации

Выявленная площадь мелиорированных земель



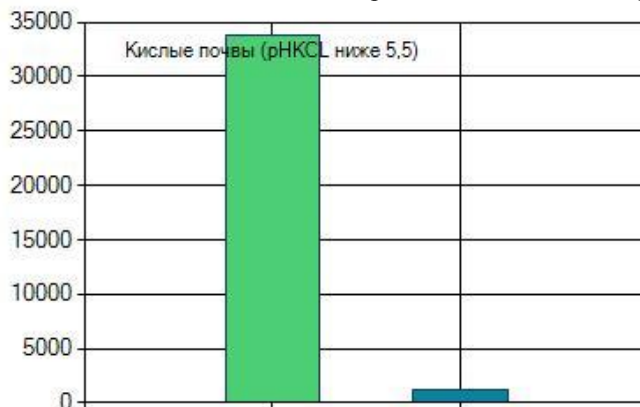
ООО «Сэнтрал Груп»



отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

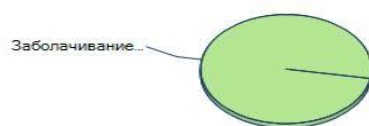
Выявленная площадь земель, подверженных негативным процессам



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

Заболачивание, подтопление

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



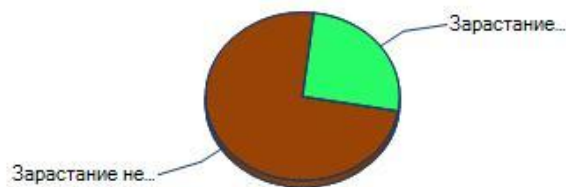
ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



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

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

14. Анализ рынка

14.1. Макроэкономический анализ

14.2. Макроэкономический анализ

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

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

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

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

Мировая конъюнктура

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

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

Валовой внутренний продукт

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

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

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

Промышленное производство

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

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

Сельское хозяйство

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

Инвестиции и строительство

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

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

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

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

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

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

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

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

Денежно-кредитная политика

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

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

14.3. 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 Подмоскowie драйверами роста выступили желающие приобрести земли под дачные участки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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 № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

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

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

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

17. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.

17.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.

17.1.1. Методология сравнительного подхода.

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

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

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

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

количественные
качественные.

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

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

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

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

17.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применительно к оцениваемому объекту Оценщик учитывал следующие факторы:

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

Торг. Поправка учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Учитывая макроэкономическую ситуацию, сложившуюся в РФ, мировой финансовый кризис, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут навстречу покупателям. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -14% для земель с/х назначения в Пензенской области...

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

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

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

Таблица 2.

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

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

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

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

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

где C_i - i-ое значение ряда;

k – количество членов ряда.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе производился по формуле:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

Расчет стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

Таблица 3.

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		1 200 000	680 000	400 000
Общая площадь	кв.м.	783 677	120 000	68 000	40 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		10,00	10,00	10,00
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому.)				
Имущественные права	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	10,0	10,0
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	10,0	10,0
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	10,0	10,0
Условия рынка (время продажи)		дек.16	дек.16	дек.16	дек.16
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,0	10,0	10,0
Уторговывание					
Корректировка	%		-14	-14	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	8,6	8,6
Местоположение		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	8,6	8,6

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

цена					
Назначение земель		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,6	8,6	8,6
Физические характеристики:					
Корректировка на различие в площади земельного участка	кв.м.	783 677	120 000	68 000	40 000
Корректировка	%		-11%	-17%	-22%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,6	7,1	6,7
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		7,6	7,1	6,7
Для выводов:					
Коэффициент вариации		7%			
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		2,4	2,9	3,3
в % от первонач. величины		85,3%	24%	29%	33%
		0,8	0,76	0,71	0,67
Весовой коэффициент		100,0%	35%	33%	32%
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.	7,17	2,65	2,37	2,15

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земли в рамках сравнительного подхода с учетом разумного округления составляет: 7,17 рублей.

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, с учетом разумного округления, составила: **623 704 820,40 руб.**

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
1	58:17:130702:21	106426	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	763 074,42
2	58:17:060401:30	112000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	803 040,00
3	58:17:130701:10	1129179	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	8 096 213,43
4	58:17:060301:63	114464	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	820 706,88
5	58:17:130702:55	11472	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	82 254,24
6	58:17:060301:60	11537	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	82 720,29
7	58:17:130702:52	116129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	832 644,93
8	58:17:130702:38	1180546	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 464 514,82
9	58:17:130702:28	119780	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	858 822,60

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

10	58:17:060104:15	129603	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	929 253,51
11	58:17:060105:25	131867	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	945 486,39
12	58:17:060301:53	13206	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	94 687,02
13	58:17:060401:38	132682	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	951 329,94
14	58:17:060103:72	132871	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	952 685,07
15	58:17:060301:38	1380000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	9 894 600,00
16	58:17:060401:32	14090	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	101 025,30
17	58:17:130702:50	141165	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 012 153,05
18	58:17:060301:50	14251	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	102 179,67
19	58:17:060105:24	145410	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 042 589,70
20	58:17:130701:21	153138	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 097 999,46
21	58:17:130701:13	153955	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 103 857,35
22	58:17:130202:37	1610350	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	11 546 209,50
23	58:17:060301:62	165457	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 186 326,69
24	58:17:060301:58	173880	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 246 719,60
25	58:17:130702:64	17824	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	127 798,08
26	58:17:130701:31	1807143	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 957 215,31
27	58:17:060103:68	182046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 305 269,82
28	58:17:060103:75	183142	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 313 128,14
29	58:17:060401:43	19300	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	138 381,00
30	58:17:130702:32	196217	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 406 875,89
31	58:17:060301:47	20095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	144 081,15
32	58:17:060402:31	20418	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	146 397,06

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

33	58:17:060301:51	21000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	150 570,00
34	58:17:130701:8	2110907	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 135 203,19
35	58:17:130701:14	2187677	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 685 644,09
36	58:17:130701:29	21911	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	157 101,87
37	58:17:060301:67	2253551	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	16 157 960,67
38	58:17:060301:71	2301516	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	16 501 869,72
39	58:17:130201:26	2309234	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	16 557 207,78
40	58:17:060104:11	232196	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 664 845,32
41	58:17:060105:26	2364678	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	16 954 741,26
42	58:17:060302:10	24615	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	176 489,55
43	58:17:130201:28	2643076	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	18 950 854,92
44	58:17:060301:48	26515	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	190 112,55
45	58:17:130201:24	2697361	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	19 340 078,37
46	58:17:130401:66	2719528	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	19 499 015,76
47	58:17:060104:20	277020	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 986 233,40
48	58:17:130702:62	277408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 989 015,36
49	58:17:060301:55	2910454	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	20 867 955,18
50	58:17:130702:24	29669	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	212 726,73
51	58:17:060103:60	29898	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	214 368,66
52	58:17:130701:12	301876	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	2 164 450,92
53	58:17:060103:67	3021128	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	21 661 487,76
54	58:17:060103:63	308435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	2 211 478,95
55	58:17:130701:17	3154900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	22 620 633,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

56	58:17:130702:57	32827	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	235 369,59
57	58:17:060105:27	33373	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	239 284,41
58	58:17:060402:29	34568	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка	247 852,56
59	58:17:130201:27	34877	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	250 068,09
60	58:17:060401:40	37706	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	270 352,02
61	58:17:060402:21	37859	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Александровка, расположенного за пределами участка	271 449,03
62	58:17:060301:45	39260	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	281 494,20
63	58:17:060402:26	40639	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	291 381,63
64	58:17:060301:43	41627	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	298 465,59
65	58:17:130701:24	423600	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	3 037 212,00
66	58:17:060402:23	44226	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	317 100,42
67	58:17:130702:40	48211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	345 672,87
68	58:17:060103:73	4968567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на север от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	35 624 625,39
69	58:17:060103:65	51413	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	368 631,21
70	58:17:060402:30	51666	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка	370 445,22
71	58:17:130701:30	51916	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	372 237,72
72	58:17:060103:74	550435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 946 618,95
73	58:17:060103:64	59408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	425 955,36
74	58:17:060401:46	673134	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 826 370,78
75	58:17:060401:44	680211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 877 112,87
76	58:17:130702:49	682948	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	4 896 737,16
77	58:17:130702:51	78273	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	561 217,41
78	58:17:130701:19	838507	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 012 095,19

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

79	58:17:130702:22	856054	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 137 907,18
80	58:17:130702:30	9046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	64 859,82
81	58:17:060401:48	920000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	6 596 400,00
82	58:17:130701:18	926301	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	6 641 578,17
83	58:17:060104:10	945676	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	6 780 496,92
84	58:17:130702:45	980687	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	7 031 525,79
85	58:17:060401:29	99944	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	716 598,48
86	58:17:0130702:53	60553	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	434 165,01
87	58:17:0130702:41	373537	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	2 678 260,29
88	58:17:0130401:67	6070	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	43 521,90
89	58:17:0060105:21	144358	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с.Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	1 035 046,86
90	58:25:050101:127	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад	788 700,00
91	58:25:050101:128	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад	788 700,00
92	58:25:050101:129	73300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад	525 561,00
93	58:25:050102:124	379937	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг	2 724 148,29
94	58:25:050102:125	402543	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг	2 886 233,31
95	58:25:050102:128	36600	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг	262 422,00
96	58:25:060101:20	770000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток	5 520 900,00
97	58:25:060101:72	433846	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток	3 110 675,82
98	58:25:060101:8	1760000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток	12 619 200,00
99	58:25:060303:102	942300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад	6 756 291,00
100	58:25:060303:90	1719379	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток	12 327 947,43
101	58:25:060303:94	566110	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток	4 059 008,70
102	58:25:060303:99	809806	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг	5 806 309,02
103	58:25:060101:11	1285762	Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток	9 218 913,54
104	58:13:440903:64	5791320	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а	41 523 764,40

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

105	58:15:000000:122	5 568 000	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с. Лопатино, распол за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с/с Лопатинский	39 922 560,00
106	58:15:510102:115	1 043 816	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4700м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	7 484 160,72
107	58:15:510101:78	1 176 805	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2200м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	8 437 691,85
108	58:15:510101:76	2 128 319	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 260 047,23
109	58:15:521001:38	2 131 266	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 281 177,22
110	58:15:491403:243	339 137	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	2 431 612,29
111	58:15:510101:77	2 488 201	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	17 840 401,17

17.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

• Верхний уровень – рыночная стоимость;

• Промежуточный уровень – критерии согласования:

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

-какой из них важнее или имеет большее воздействие;

-какой из них более вероятен.

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

18.Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки:

земельных участков общей площадью 86 988 120 кв.м., по адресу: Россия, Пензенская обл., Малосердобинский, Сердобский, Лопатинский и Пензенский р-ны, по состоянию на 11 декабря 2016 составляет:

623 704 820,40 рублей

(Шестьсот двадцать три миллиона семьсот четыре тысячи восемьсот двадцать рублей сорок копеек)

В том числе:

№	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	58:17:130702:21	106426	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	763 074,42	763 074,42
2	58:17:060401:30	112000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	803 040,00	803 040,00
3	58:17:130701:10	1129179	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	8 096 213,43	8 096 213,43
4	58:17:060301:63	114464	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	820 706,88	820 706,88
5	58:17:130702:55	11472	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	82 254,24	82 254,24
6	58:17:060301:60	11537	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	82 720,29	82 720,29
7	58:17:130702:52	116129	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,61 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	832 644,93	832 644,93
8	58:17:130702:38	1180546	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,6 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	8 464 514,82	8 464 514,82
9	58:17:130702:28	119780	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	858 822,60	858 822,60
10	58:17:060104:15	129603	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,9 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	929 253,51	929 253,51
11	58:17:060105:25	131867	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,25 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	945 486,39	945 486,39
12	58:17:060301:53	13206	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	94 687,02	94 687,02
13	58:17:060401:38	132682	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на	951 329,94	951 329,94

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка		
14	58:17:060103:72	132871	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	952 685,07	952 685,07
15	58:17:060301:38	1380000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	9 894 600,00	9 894 600,00
16	58:17:060401:32	14090	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,35 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	101 025,30	101 025,30
17	58:17:130702:50	141165	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 012 153,05	1 012 153,05
18	58:17:060301:50	14251	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	102 179,67	102 179,67
19	58:17:060105:24	145410	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 042 589,70	1 042 589,70
20	58:17:130701:21	153138	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 097 999,46	1 097 999,46
21	58:17:130701:13	153955	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	1 103 857,35	1 103 857,35
22	58:17:130202:37	1610350	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	11 546 209,50	11 546 209,50
23	58:17:060301:62	165457	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 186 326,69	1 186 326,69
24	58:17:060301:58	173880	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	1 246 719,60	1 246 719,60
25	58:17:130702:64	17824	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	127 798,08	127 798,08
26	58:17:130701:31	1807143	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,7 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	12 957 215,31	12 957 215,31
27	58:17:060103:68	182046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 305 269,82	1 305 269,82
28	58:17:060103:75	183142	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 313 128,14	1 313 128,14
29	58:17:060401:43	19300	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,7 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	138 381,00	138 381,00
30	58:17:130702:32	196217	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	1 406 875,89	1 406 875,89

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

31	58:17:060301:47	20095	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	144 081,15	144 081,15
32	58:17:060402:31	20418	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	146 397,06	146 397,06
33	58:17:060301:51	21000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	150 570,00	150 570,00
34	58:17:130701:8	2110907	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 135 203,19	15 135 203,19
35	58:17:130701:14	2187677	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	15 685 644,09	15 685 644,09
36	58:17:130701:29	21911	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	157 101,87	157 101,87
37	58:17:060301:67	2253551	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	16 157 960,67	16 157 960,67
38	58:17:060301:71	2301516	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,6 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	16 501 869,72	16 501 869,72
39	58:17:130201:26	2309234	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	16 557 207,78	16 557 207,78
40	58:17:060104:11	232196	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 664 845,32	1 664 845,32
41	58:17:060105:26	2364678	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 5,45 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	16 954 741,26	16 954 741,26
42	58:17:060302:10	24615	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	176 489,55	176 489,55
43	58:17:130201:28	2643076	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,35 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	18 950 854,92	18 950 854,92
44	58:17:060301:48	26515	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на запад от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	190 112,55	190 112,55
45	58:17:130201:24	2697361	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	19 340 078,37	19 340 078,37
46	58:17:130401:66	2719528	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	19 499 015,76	19 499 015,76
47	58:17:060104:20	277020	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	1 986 233,40	1 986 233,40
48	58:17:130702:62	277408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино,	1 989 015,36	1 989 015,36

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			расположенного за пределами участка		
49	58:17:060301:55	2910454	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,8 км по направлению на восток от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	20 867 955,18	20 867 955,18
50	58:17:130702:24	29669	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,45 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	212 726,73	212 726,73
51	58:17:060103:60	29898	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,6 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	214 368,66	214 368,66
52	58:17:130701:12	301876	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,1 км по направлению на запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	2 164 450,92	2 164 450,92
53	58:17:060103:67	3021128	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	21 661 487,76	21 661 487,76
54	58:17:060103:63	308435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	2 211 478,95	2 211 478,95
55	58:17:130701:17	3154900	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	22 620 633,00	22 620 633,00
56	58:17:130702:57	32827	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,1 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	235 369,59	235 369,59
57	58:17:060105:27	33373	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,9 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	239 284,41	239 284,41
58	58:17:060402:29	34568	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 0,95 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Александровка, расположенного за пределами участка	247 852,56	247 852,56
59	58:17:130201:27	34877	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	250 068,09	250 068,09
60	58:17:060401:40	37706	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,3 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	270 352,02	270 352,02
61	58:17:060402:21	37859	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	271 449,03	271 449,03
62	58:17:060301:45	39260	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,9 км по направлению на юг от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	281 494,20	281 494,20
63	58:17:060402:26	40639	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,35 км по направлению на восток от ориентира с. Александровка, расположенного за пределами участка	291 381,63	291 381,63
64	58:17:060301:43	41627	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,4 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	298 465,59	298 465,59
65	58:17:130701:24	423600	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	3 037 212,00	3 037 212,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

66	58:17:060402:23	44226	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,5 км по направлению на восток от ориентира с. Петровка, расположенного за пределами участка	317 100,42	317 100,42
67	58:17:130702:40	48211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,85 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	345 672,87	345 672,87
68	58:17:060103:73	4968567	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на север от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	35 624 625,39	35 624 625,39
69	58:17:060103:65	51413	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	368 631,21	368 631,21
70	58:17:060402:30	51666	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на юго-восток от ориентира д. Петровка, расположенного за пределами участка	370 445,22	370 445,22
71	58:17:130701:30	51916	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,3 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	372 237,72	372 237,72
72	58:17:060103:74	550435	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,3 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	3 946 618,95	3 946 618,95
73	58:17:060103:64	59408	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Ключи, расположенного за пределами участка	425 955,36	425 955,36
74	58:17:060401:46	673134	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 826 370,78	4 826 370,78
75	58:17:060401:44	680211	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 0,8 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	4 877 112,87	4 877 112,87
76	58:17:130702:49	682948	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,2 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	4 896 737,16	4 896 737,16
77	58:17:130702:51	78273	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,7 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	561 217,41	561 217,41
78	58:17:130701:19	838507	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,25 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 012 095,19	6 012 095,19
79	58:17:130702:22	856054	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	6 137 907,18	6 137 907,18
80	58:17:130702:30	9046	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,2 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка	64 859,82	64 859,82
81	58:17:060401:48	920000	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,9 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	6 596 400,00	6 596 400,00
82	58:17:130701:18	926301	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,1 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	6 641 578,17	6 641 578,17
83	58:17:060104:10	945676	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 4,5 км по направлению на северо-восток от ориентира с. Старое Славкино,	6 780 496,92	6 780 496,92

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			расположенного за пределами участка		
84	58:17:130702:45	980687	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 2,1 км по направлению на юг от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	7 031 525,79	7 031 525,79
85	58:17:060401:29	99944	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 1,5 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка	716 598,48	716 598,48
86	58:17:0130702:53	60553	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,1 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	434 165,01	434 165,01
87	58:17:0130702:41	373537	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с. Новое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский	2 678 260,29	2 678 260,29
88	58:17:0130401:67	6070	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 2,05 км по направлению на юго-запад от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	43 521,90	43 521,90
89	58:17:0060105:21	144358	Пензенская область, Малосердобинский район, участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, р-н Малосердобинский	1 035 046,86	1 035 046,86
90	58:25:050101:127	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад	788 700,00	788 700,00
91	58:25:050101:128	110000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад	788 700,00	788 700,00
92	58:25:050101:129	73300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад	525 561,00	525 561,00
93	58:25:050102:124	379937	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг	2 724 148,29	2 724 148,29
94	58:25:050102:125	402543	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг	2 886 233,31	2 886 233,31
95	58:25:050102:128	36600	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг	262 422,00	262 422,00
96	58:25:060101:20	770000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 3980 м по направлению на юго-восток	5 520 900,00	5 520 900,00
97	58:25:060101:72	433846	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток	3 110 675,82	3 110 675,82
98	58:25:060101:8	1760000	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток	12 619 200,00	12 619 200,00
99	58:25:060303:102	942300	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад	6 756 291,00	6 756 291,00
100	58:25:060303:90	1719379	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток	12 327 947,43	12 327 947,43
101	58:25:060303:94	566110	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток	4 059 008,70	4 059 008,70
102	58:25:060303:99	809806	Пензенская обл., Сердобский р-н; земли с/х назначения; с. Петровка, в 1400 м по направлению на юг	5 806 309,02	5 806 309,02
103	58:25:060101:11	1285762	Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, 5840 м по направлению на северо-восток	9 218 913,54	9 218 913,54
104	58:13:440903:64	5791320	Пензенская обл., Пензенский р-н; земли с/х назначения; Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Волхон-Умёт, ул. Дорожная 12а	41 523 764,40	41 523 764,40
105	58:15:000000:122	5 568 000	Пензенская область, Лопатинский р-н., расположен примерно в 1,8 км. по направлению на В от ориентира с.	39 922 560,00	39 922 560,00

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

			Лопатино, распол за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с/с Лопатинский		
106	58:15:510102:115	1 043 816	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4700м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	7 484 160,72	7 484 160,72
107	58:15:510101:78	1 176 805	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2200м по напр на Ю от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	8 437 691,85	8 437 691,85
108	58:15:510101:76	2 128 319	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 1800м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 260 047,23	15 260 047,23
109	58:15:521001:38	2 131 266	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 2900м по напр на С-В от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	15 281 177,22	15 281 177,22
110	58:15:491403:243	339 137	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4500м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	2 431 612,29	2 431 612,29
111	58:15:510101:77	2 488 201	Пензенская область, Лопатинский р-н., располож примерно в 4550м по напр на Ю-З от ориентира строение, расп за пределами участка, адрес ориентира: с.Лопатино, ул Пионерская, 18	17 840 401,17	17 840 401,17

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

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

Оценщик

Зотов В.А.

11 декабря 2016 г.

19. Список используемой литературы.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

20. Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование																																																																																																																
1	<p>Свидетельства о государственной регистрации права:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">58 АБ № 010999</td> <td style="width: 25%;">58 АБ № 010978</td> <td style="width: 25%;">58 АБ № 011005</td> <td style="width: 25%;">58 АБ № 010940</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011077</td> <td>58 АБ № 010922</td> <td>58 АБ № 011092</td> <td>58 АБ № 010981</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010924</td> <td>58 АБ № 011079</td> <td>58 АБ № 010935</td> <td>58 АБ № 011081</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011009</td> <td>58 АБ № 011025</td> <td>58 АБ № 010950</td> <td>58 АБ № 011026</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010974</td> <td>58 АБ № 011013</td> <td>58 АБ № 010960</td> <td>58 АБ № 011028</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011010</td> <td>58 АБ № 011015</td> <td>58 АБ № 011054</td> <td>58 АБ № 011027</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011060</td> <td>58 АБ № 011048</td> <td>58 АБ № 011001</td> <td>58 АБ № 011090</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011078</td> <td>58 АБ № 010931</td> <td>58 АБ № 011050</td> <td>58 АБ № 229536</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011000</td> <td>58 АБ № 010934</td> <td>58 АБ № 011051</td> <td>58 АБ № 229537</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011003</td> <td>58 АБ № 010946</td> <td>58 АБ № 010968</td> <td>58 АБ № 229538</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010943</td> <td>58 АБ № 010989</td> <td>58 АБ № 011068</td> <td>58 АБ № 229540</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011044</td> <td>58 АБ № 011036</td> <td>58 АБ № 011111</td> <td>58 АБ № 040056</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011108</td> <td>58 АБ № 011089</td> <td>58 АБ № 010948</td> <td>58 АБ № 040055</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010923</td> <td>58 АБ № 011002</td> <td>58 АБ № 011019</td> <td>58 АБ № 040059</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011076</td> <td>58 АБ № 010937</td> <td>58 АБ № 010965</td> <td>58 АБ № 040069</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011098</td> <td>58 АБ № 011069</td> <td>58 АБ № 010980</td> <td>58 АБ № 040054</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011065</td> <td>58 АБ № 011075</td> <td>58 АБ № 010925</td> <td>58 АБ № 040060</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011047</td> <td>58 АБ № 011014</td> <td>58 АБ № 011040</td> <td>58 АБ № 040064</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010998</td> <td>58 АБ № 010957</td> <td>58 АБ № 010949</td> <td>58 АБ № 040063</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010963</td> <td>58 АБ № 011087</td> <td>58 АБ № 010975</td> <td>58 АБ № 040067</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010962</td> <td>58 АБ № 010959</td> <td>58 АБ № 011097</td> <td>58 АБ № 040035</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011080</td> <td>58 АБ № 011059</td> <td>58 АБ № 011106</td> <td>58 АБ № 040042</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011038</td> <td>58 АБ № 010986</td> <td>58 АБ № 011103</td> <td>57 АБ № 040046</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 011041</td> <td>58 АБ № 011067</td> <td>58 АБ № 011112</td> <td>58 АБ № 040032</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010967</td> <td>58 АБ № 010928</td> <td>58 АБ № 011063</td> <td>58 АБ № 255113</td> </tr> <tr> <td>58 АБ № 010927</td> <td>58 АБ № 010942</td> <td>58 АБ № 010956</td> <td>58-АА № 967880</td> </tr> <tr> <td>58-АА № 958798</td> <td>58-АА № 958796</td> <td>58-АА № 958794</td> <td>58-АА № 958801</td> </tr> <tr> <td>58-АА 958797</td> <td>58-АА № 958795</td> <td>58-АА № 9588000</td> <td></td> </tr> </table>	58 АБ № 010999	58 АБ № 010978	58 АБ № 011005	58 АБ № 010940	58 АБ № 011077	58 АБ № 010922	58 АБ № 011092	58 АБ № 010981	58 АБ № 010924	58 АБ № 011079	58 АБ № 010935	58 АБ № 011081	58 АБ № 011009	58 АБ № 011025	58 АБ № 010950	58 АБ № 011026	58 АБ № 010974	58 АБ № 011013	58 АБ № 010960	58 АБ № 011028	58 АБ № 011010	58 АБ № 011015	58 АБ № 011054	58 АБ № 011027	58 АБ № 011060	58 АБ № 011048	58 АБ № 011001	58 АБ № 011090	58 АБ № 011078	58 АБ № 010931	58 АБ № 011050	58 АБ № 229536	58 АБ № 011000	58 АБ № 010934	58 АБ № 011051	58 АБ № 229537	58 АБ № 011003	58 АБ № 010946	58 АБ № 010968	58 АБ № 229538	58 АБ № 010943	58 АБ № 010989	58 АБ № 011068	58 АБ № 229540	58 АБ № 011044	58 АБ № 011036	58 АБ № 011111	58 АБ № 040056	58 АБ № 011108	58 АБ № 011089	58 АБ № 010948	58 АБ № 040055	58 АБ № 010923	58 АБ № 011002	58 АБ № 011019	58 АБ № 040059	58 АБ № 011076	58 АБ № 010937	58 АБ № 010965	58 АБ № 040069	58 АБ № 011098	58 АБ № 011069	58 АБ № 010980	58 АБ № 040054	58 АБ № 011065	58 АБ № 011075	58 АБ № 010925	58 АБ № 040060	58 АБ № 011047	58 АБ № 011014	58 АБ № 011040	58 АБ № 040064	58 АБ № 010998	58 АБ № 010957	58 АБ № 010949	58 АБ № 040063	58 АБ № 010963	58 АБ № 011087	58 АБ № 010975	58 АБ № 040067	58 АБ № 010962	58 АБ № 010959	58 АБ № 011097	58 АБ № 040035	58 АБ № 011080	58 АБ № 011059	58 АБ № 011106	58 АБ № 040042	58 АБ № 011038	58 АБ № 010986	58 АБ № 011103	57 АБ № 040046	58 АБ № 011041	58 АБ № 011067	58 АБ № 011112	58 АБ № 040032	58 АБ № 010967	58 АБ № 010928	58 АБ № 011063	58 АБ № 255113	58 АБ № 010927	58 АБ № 010942	58 АБ № 010956	58-АА № 967880	58-АА № 958798	58-АА № 958796	58-АА № 958794	58-АА № 958801	58-АА 958797	58-АА № 958795	58-АА № 9588000	
58 АБ № 010999	58 АБ № 010978	58 АБ № 011005	58 АБ № 010940																																																																																																														
58 АБ № 011077	58 АБ № 010922	58 АБ № 011092	58 АБ № 010981																																																																																																														
58 АБ № 010924	58 АБ № 011079	58 АБ № 010935	58 АБ № 011081																																																																																																														
58 АБ № 011009	58 АБ № 011025	58 АБ № 010950	58 АБ № 011026																																																																																																														
58 АБ № 010974	58 АБ № 011013	58 АБ № 010960	58 АБ № 011028																																																																																																														
58 АБ № 011010	58 АБ № 011015	58 АБ № 011054	58 АБ № 011027																																																																																																														
58 АБ № 011060	58 АБ № 011048	58 АБ № 011001	58 АБ № 011090																																																																																																														
58 АБ № 011078	58 АБ № 010931	58 АБ № 011050	58 АБ № 229536																																																																																																														
58 АБ № 011000	58 АБ № 010934	58 АБ № 011051	58 АБ № 229537																																																																																																														
58 АБ № 011003	58 АБ № 010946	58 АБ № 010968	58 АБ № 229538																																																																																																														
58 АБ № 010943	58 АБ № 010989	58 АБ № 011068	58 АБ № 229540																																																																																																														
58 АБ № 011044	58 АБ № 011036	58 АБ № 011111	58 АБ № 040056																																																																																																														
58 АБ № 011108	58 АБ № 011089	58 АБ № 010948	58 АБ № 040055																																																																																																														
58 АБ № 010923	58 АБ № 011002	58 АБ № 011019	58 АБ № 040059																																																																																																														
58 АБ № 011076	58 АБ № 010937	58 АБ № 010965	58 АБ № 040069																																																																																																														
58 АБ № 011098	58 АБ № 011069	58 АБ № 010980	58 АБ № 040054																																																																																																														
58 АБ № 011065	58 АБ № 011075	58 АБ № 010925	58 АБ № 040060																																																																																																														
58 АБ № 011047	58 АБ № 011014	58 АБ № 011040	58 АБ № 040064																																																																																																														
58 АБ № 010998	58 АБ № 010957	58 АБ № 010949	58 АБ № 040063																																																																																																														
58 АБ № 010963	58 АБ № 011087	58 АБ № 010975	58 АБ № 040067																																																																																																														
58 АБ № 010962	58 АБ № 010959	58 АБ № 011097	58 АБ № 040035																																																																																																														
58 АБ № 011080	58 АБ № 011059	58 АБ № 011106	58 АБ № 040042																																																																																																														
58 АБ № 011038	58 АБ № 010986	58 АБ № 011103	57 АБ № 040046																																																																																																														
58 АБ № 011041	58 АБ № 011067	58 АБ № 011112	58 АБ № 040032																																																																																																														
58 АБ № 010967	58 АБ № 010928	58 АБ № 011063	58 АБ № 255113																																																																																																														
58 АБ № 010927	58 АБ № 010942	58 АБ № 010956	58-АА № 967880																																																																																																														
58-АА № 958798	58-АА № 958796	58-АА № 958794	58-АА № 958801																																																																																																														
58-АА 958797	58-АА № 958795	58-АА № 9588000																																																																																																															

21. Перечень документов Оценщика.

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

Приложение 1

Аналоги.

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости

https://www.avito.ru/penza/земельные_участки/участок_12_га_снт_днп_775767075

Все объявления в Пензе / Земельные участки / Продажа / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) В избранное Следующий

Участок 12 га (СНТ, ДНП)

№ 775767075, размерами 11 гектаров и 85 сот. (117 сот.)

1 200 000 ₽


Купить в кредит

8 937 406-09-09

Написать сообщение

Агентство: Агенисиз
На Avito с июля 2011

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



Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 1200 сот.

Адрес: Пенза, Пензенская область, село Бессоновка

https://www.avito.ru/penza/земельные_участки/участок_6.8_га_снт_днп_7544696

Все объявления в Кузнецк / Земельные участки / Продажа / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) В избранное Следующий

Участок 6.8 га (СНТ, ДНП)

№ 7544696, размерами 10 гектаров и 87 сот. (100 сот.)

680 000 ₽


Купить в кредит

8 964 872-77-85

Написать сообщение

Город: Егладимир
На Avito с октября 2015

Адрес: Пензенская область, Кузнецк, Пензенская обл Кузнецкий район



Тинькофф Банк

Кредитная карта Тинькофф Platinum

- до 300 000 ₽
- 0% до 55 дней

Расстояние до города: 2 км; Площадь: 680 сот.

Адрес: Пензенская область, Кузнецк, Пензенская обл Кузнецкий район

https://www.avito.ru/kuznetck/земельные_участки/участок_4_га_снт_днп_771862265

Все объявления в Кузнецк / Земельные участки / Продажа / Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП) В избранное Следующий

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

№ 771862265, размерами 1 гектар и 17 сот. (454 сот.)

400 000 ₽


Купить в кредит

8 964 876-98-28

Написать сообщение

Пенсионер
Ирина
На Avito с апреля 2016

Адрес: Пензенская область, Кузнецк, М-3 Урал



Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Объявлениями владеет и управляет ООО «СЭНТРАЛ ГРУП». Выкуплено ГИМ собственника

Приложение 2

Документы оценщика.



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Груп"

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

ООО "Сэнтрал Груп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

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

01 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 Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



МИНФИП РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ
ИНСПЕКЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
№ 22 ПО Г. МОСКВЕ
(УФНС России № 22 по г. Москве)
м.Энтузиастов, д.14, г.Москва, 111024
Телефон: (495) 649 39 43; факс: (495) 649 39 45
E-mail: admin22@nso.moslog.ru

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

20.03.2016 № 14-16/31

На № _____

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

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

Романичева С.Г.

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 102/12/16-3/3 об определении рыночной и справедливой стоимости



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

ПОЛИС № 1 00 1401 14 00001 901840

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

г.Москва

«06» мая 2015г.

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

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

ООО «БИН Страхование»
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.02.2016 № 07-01040/16

на № 1239/316-Юг от 15.02.2016

Исполнительному директору
Общероссийской общественной
организации «Российское общество
оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зотова Владимира Андреевича

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

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

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

« 11 » апреля 2016г.

Дата выдачи « 11 » апреля 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Зотов Владимир Андреевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4510 № 041201, выдан 18.05.2009г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» апреля 2016г., регистрационный № 009832

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «11» апреля 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020804 *



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

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

г. Москва

«23» марта 2016 г.

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

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

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

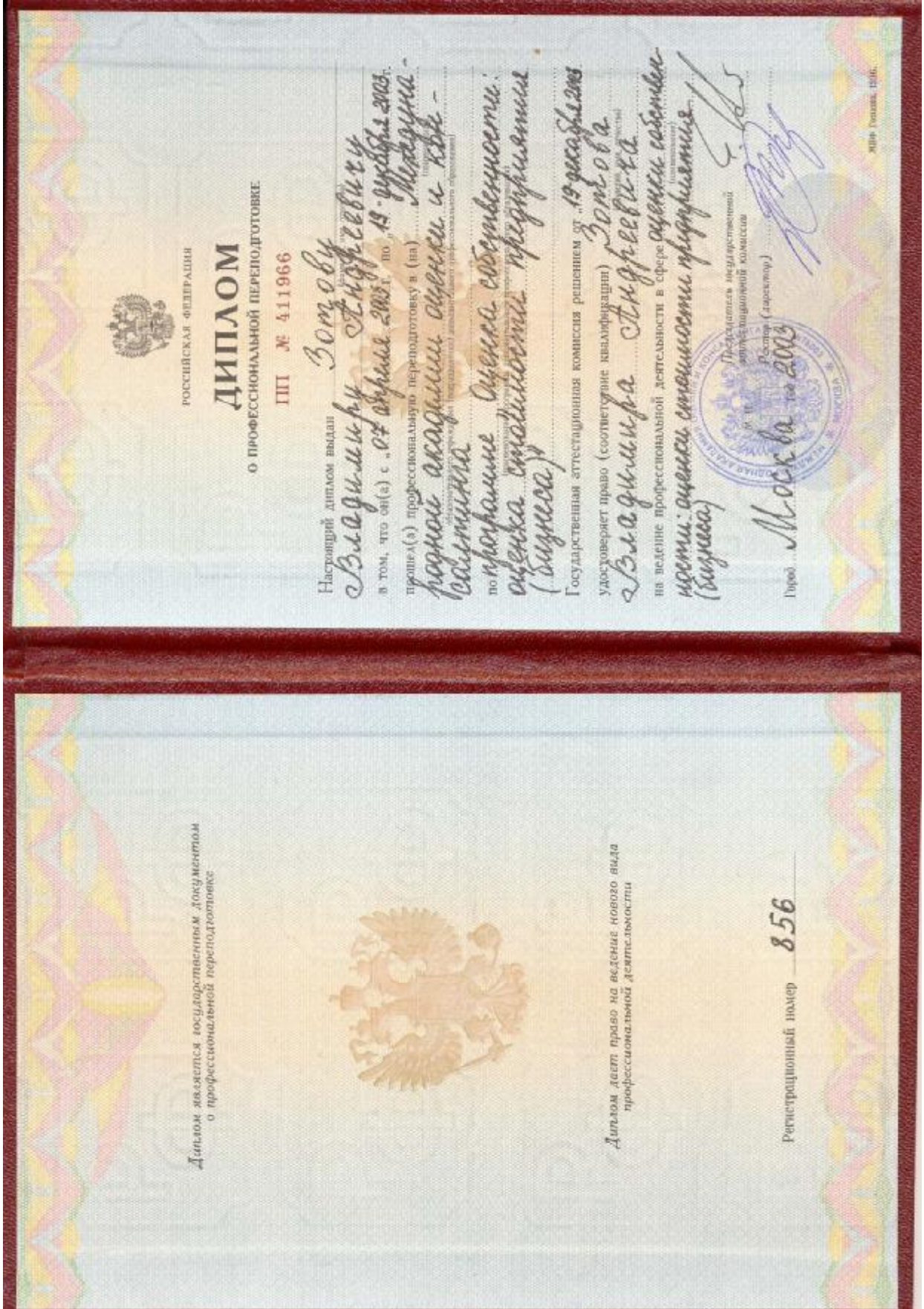
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Зотов Владимир Андреевич
Паспортные данные: Серия 4510 № 041201 выдан
Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по
МО г.ор.Москве 18.05.2009 г.,
код подразделения 770-120
Адрес регистрации: г.Москва,
Власова Архитектора ул., д.33, корп.1, кв.26
ИНН 772804255084
*С Правилами страхования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

Коммерческий директор /Е.В. Епишина

Подпись / Зотов В.А.

м.п.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Обязательный дисциплинарный</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплинарный по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговой квалификационной экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

Выполнил(а) нет
(уровень)

нет
(директор)




М.П. Голова. 1996.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 850

Приложение 3

Документы Заказчика.


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 73300 кв. м., адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 2320 м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050101:129

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-248.

Регистратор


[Signature]
подпись

58 АБ № 040059


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 110000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 2010 м по направлению на юго-запад

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050101:127

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-245

Регистратор _____

Сур. _____
(подпись)



58 АБ № 040056


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 110000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирилово, ул. Набережная, д.36, 2200 м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050101:128

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-244

Регистратор _____ Сурков А. _____ (подпись)



58 АБ № 040055


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 год

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

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


Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 402543 кв. м.- адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/Кирово, ул. Набережная, д.36, 860 м по направлению на юг

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:125


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-243

Регистратор


(подпись)



58 АБ № 040054


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 566110 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с/п. Петровка, в 2100 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:94


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное Управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-235

Регистратор _____

Сурков А.А. _____ (подпись)



58 АБ № 040046


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1719379 кв.м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 2000 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:90

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-231

Регистратор _____ Сурков А. _____



58 АБ № 040042


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 942300 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 2200 м по направлению на юго-запад


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:102

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-224

Регистратор _____ Сурков _____ (подпись)

58 АБ № 040035




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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 809806 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Петровка, в 1400 м по направлению на юг

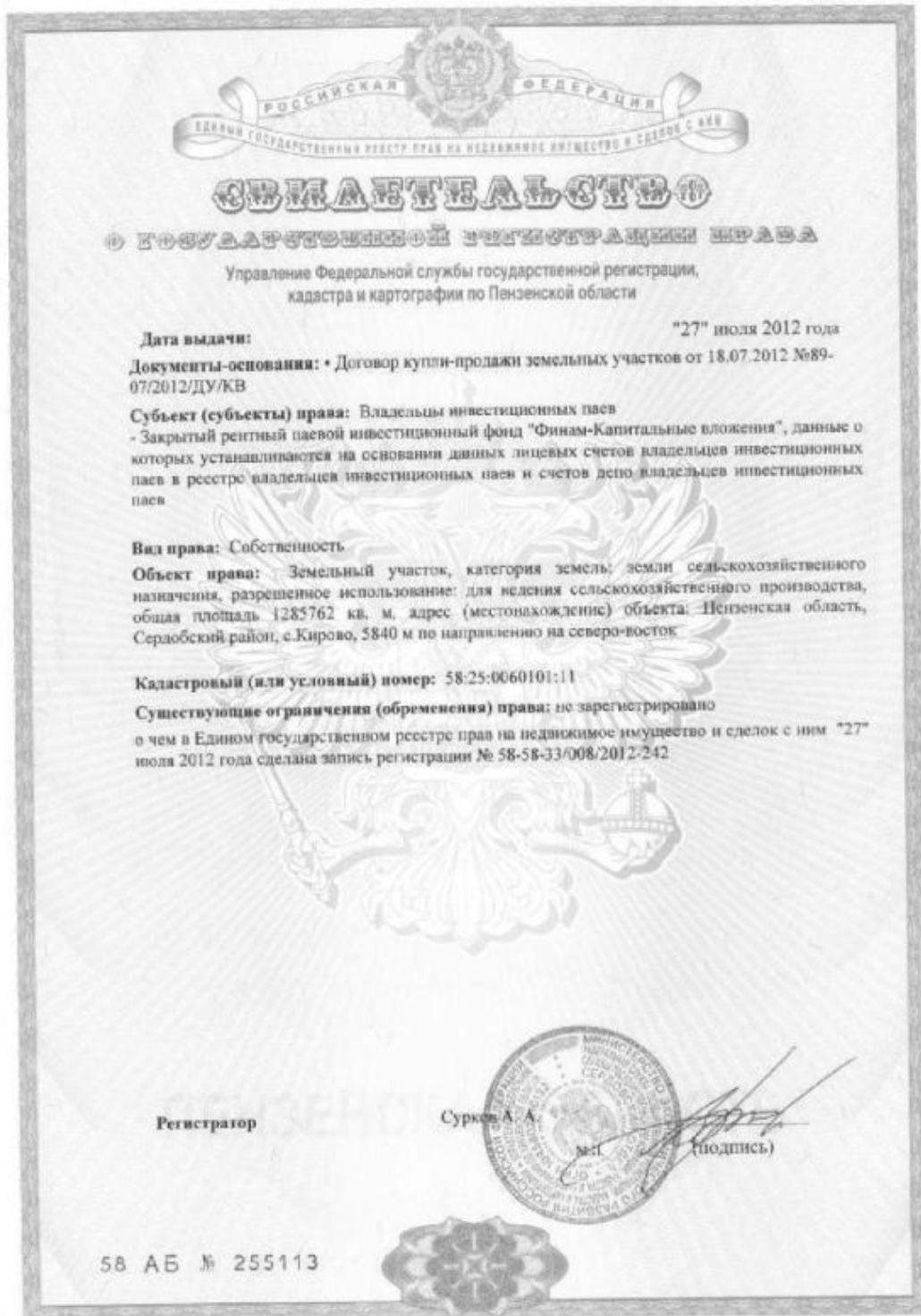
Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060303:99


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-2211

Регистратор Сурков А. А.



58 АБ № 040032




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

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2128319 кв. м, адрес объекта: примерно в 1800 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, 18


Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510101:76

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-544

Регистратор Бангыш Н. А.


(подпись)

58-АА № 958797


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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

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


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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования; общая площадь 2488201 кв. м, адрес объекта: примерно в 4550 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, 48

Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510101:77

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-541

Регистратор Бантыш Н. А. М.П. 

58-АА № 958794 



СВЯДЕТЕЛСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"04" августа 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 339137 кв. м, адрес объекта: примерно в 4500 м по направлению на юго-запад от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, 18

Кадастровый (или условный) номер: 58:15:491403:243

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011:542

Регистратор

Бангыш Н. А.

М.П.



58-АА № 958795



СВЯТАТО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"04" августа 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2131266 кв. м, адрес объекта: примерно в 2900 м по направлению на северо-восток от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, 18

Кадастровый (или условный) номер: 58:15:521001:38

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-543


Регистратор

Бантыш Н. А.

М.П.



58-АА № 958796


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
№ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

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

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


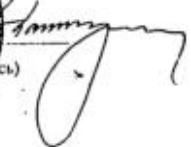
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 5568000 кв. м, адрес объекта: примерно в 1,8 км по направлению на восток от ориентира с. Лопатино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с/с Лопатинский


Кадастровый (или условный) номер: 58:15:000000:122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-548

Регистратор Бантыш Н. А.

58-АА № 958801


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
И КАДАСТРА

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

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

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



Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 1043816 кв. м, адрес объекта: примерно в 4700 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с. Лопатино, ул. Пионерская, 18


Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510102:115

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-547

Регистратор Бантыш Н. А.

58-АА № 958800


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

СВЯДЕТЕЛСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "04" августа 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 1176805 кв. м, адрес объекта: примерно в 2200 м по направлению на юг от ориентира строение, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Лопатинский, с.Лопатино, ул. Пионерская, д.18

Кадастровый (или условный) номер: 58:15:510101:78

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" августа 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-07/021/2011-545

Регистратор Бантыш Н. А.



58-АА № 958798


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

Дата выдачи: "17" июля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

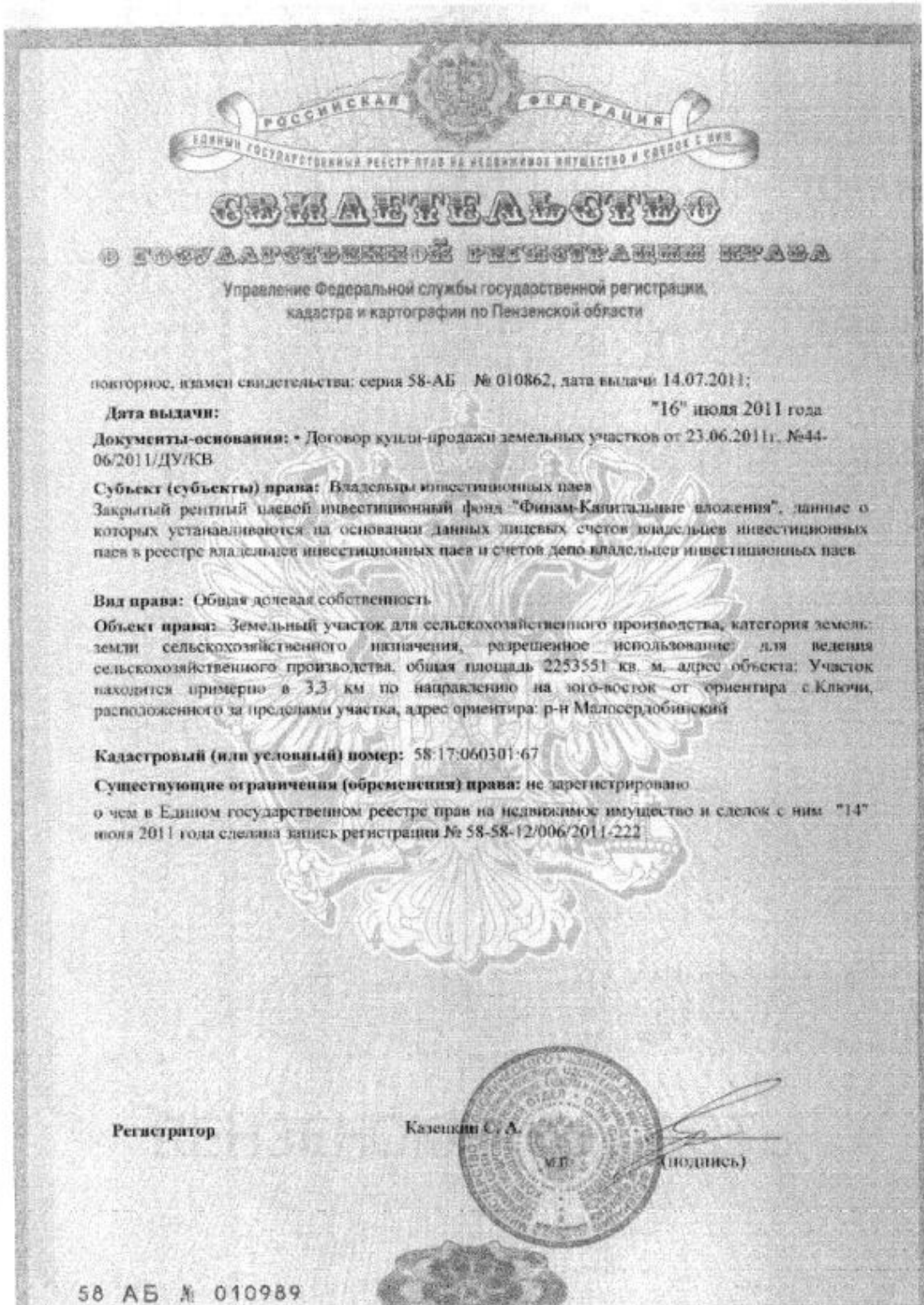
Объект права: Земельный участок, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для производства сельскохозяйственной продукции, общая площадь: 5791320 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 5100 м. по направлению на юго-запад от ориентира здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенский район, с. Волкон-Умет, ул. Дорожная, дом 12а


Кадастровый (или условный) номер: 58:13:440903:64

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-24/008/2011-729

Регистратор:  Бакаева А. В. 
(подпись)

58-АА № 967880 




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

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010823, дата выдачи 14.07.2011;

Дата выдачи: "16" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011г. №44-06/2011/ДУ/КВ


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

Вид права: Общая долевая собственность.

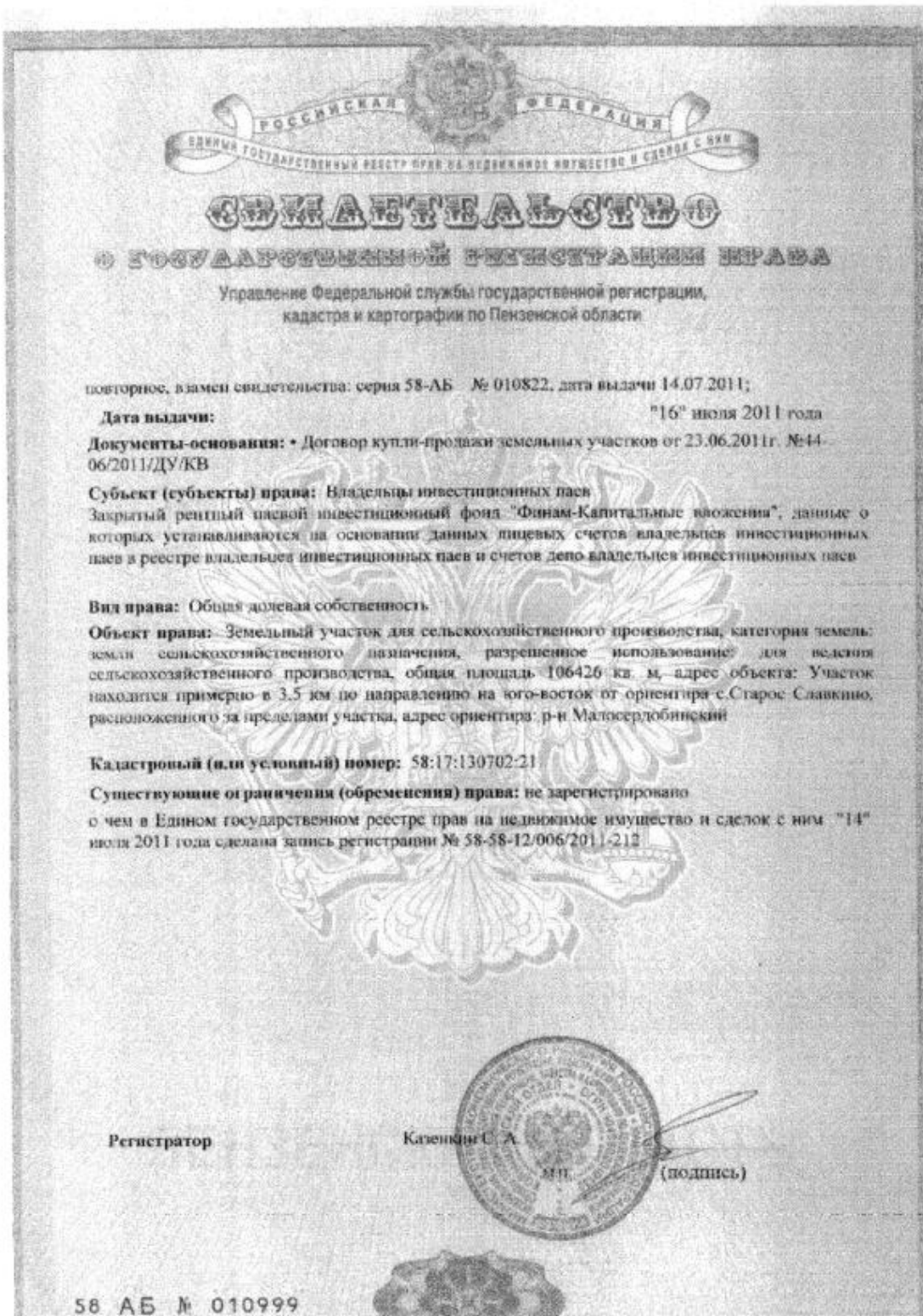
Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 145410 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 5,2 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Славянко, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:060105:24

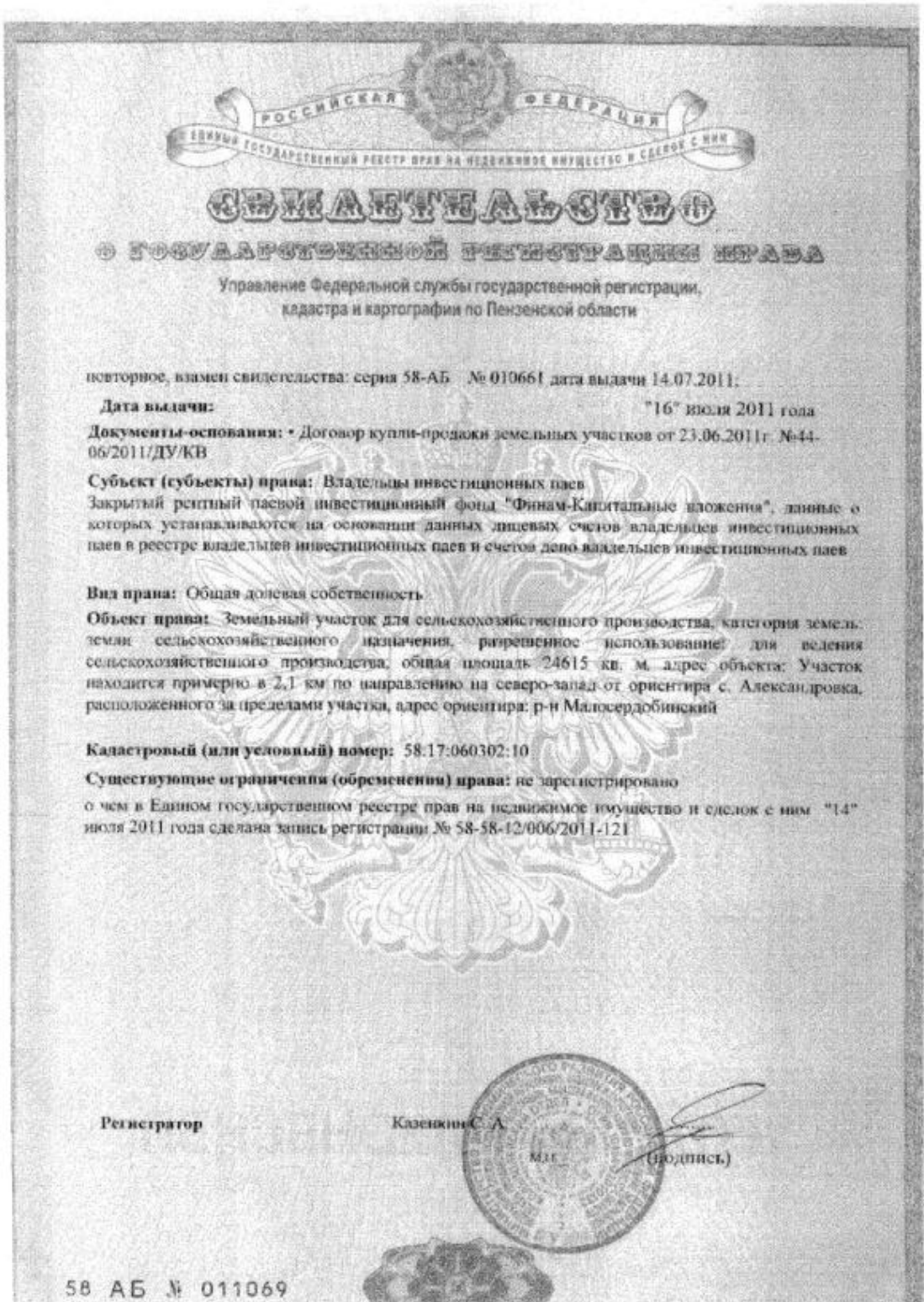
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-12/006/2011-213

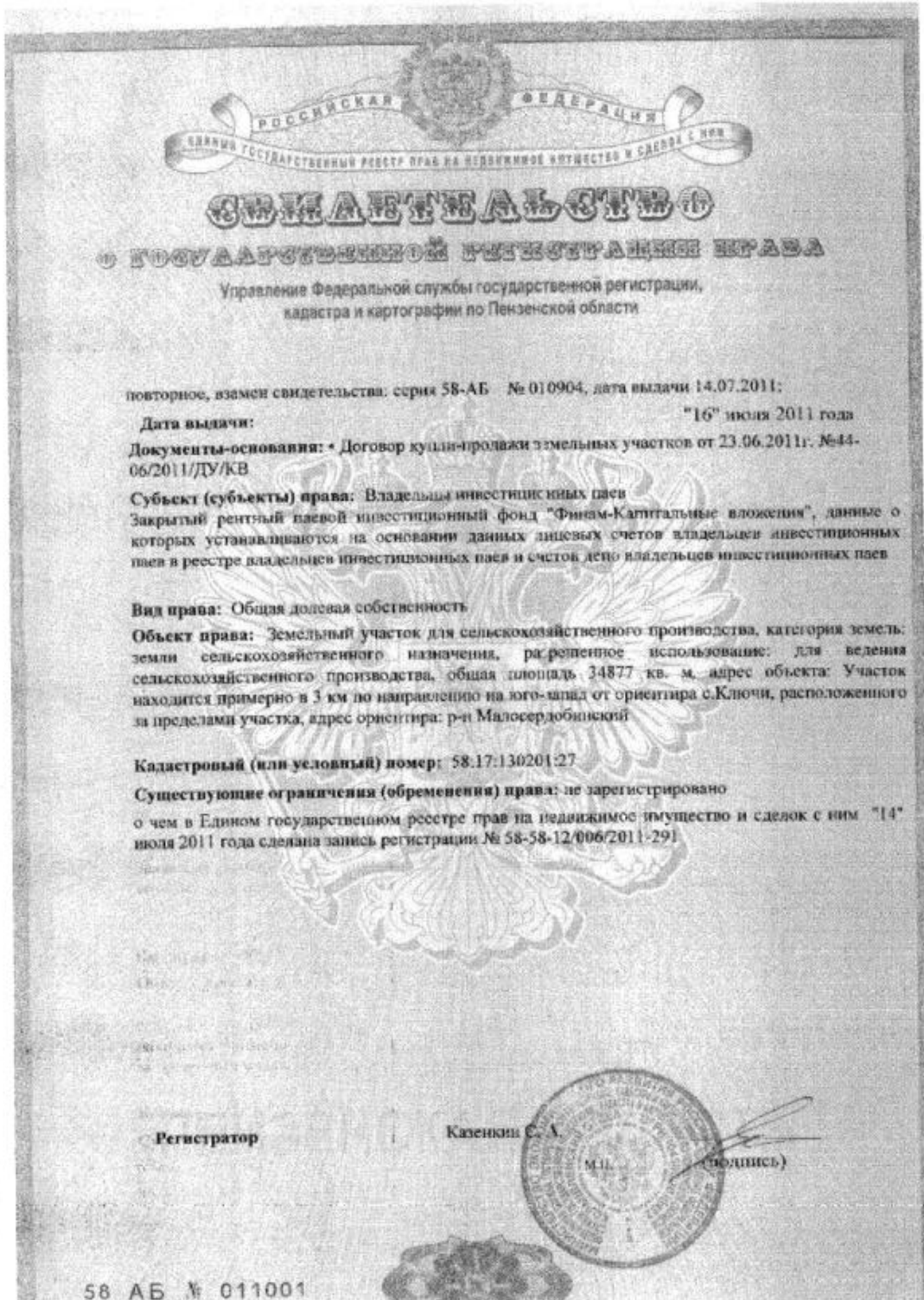
Регистратор  Казенки С. А. (Подпись)

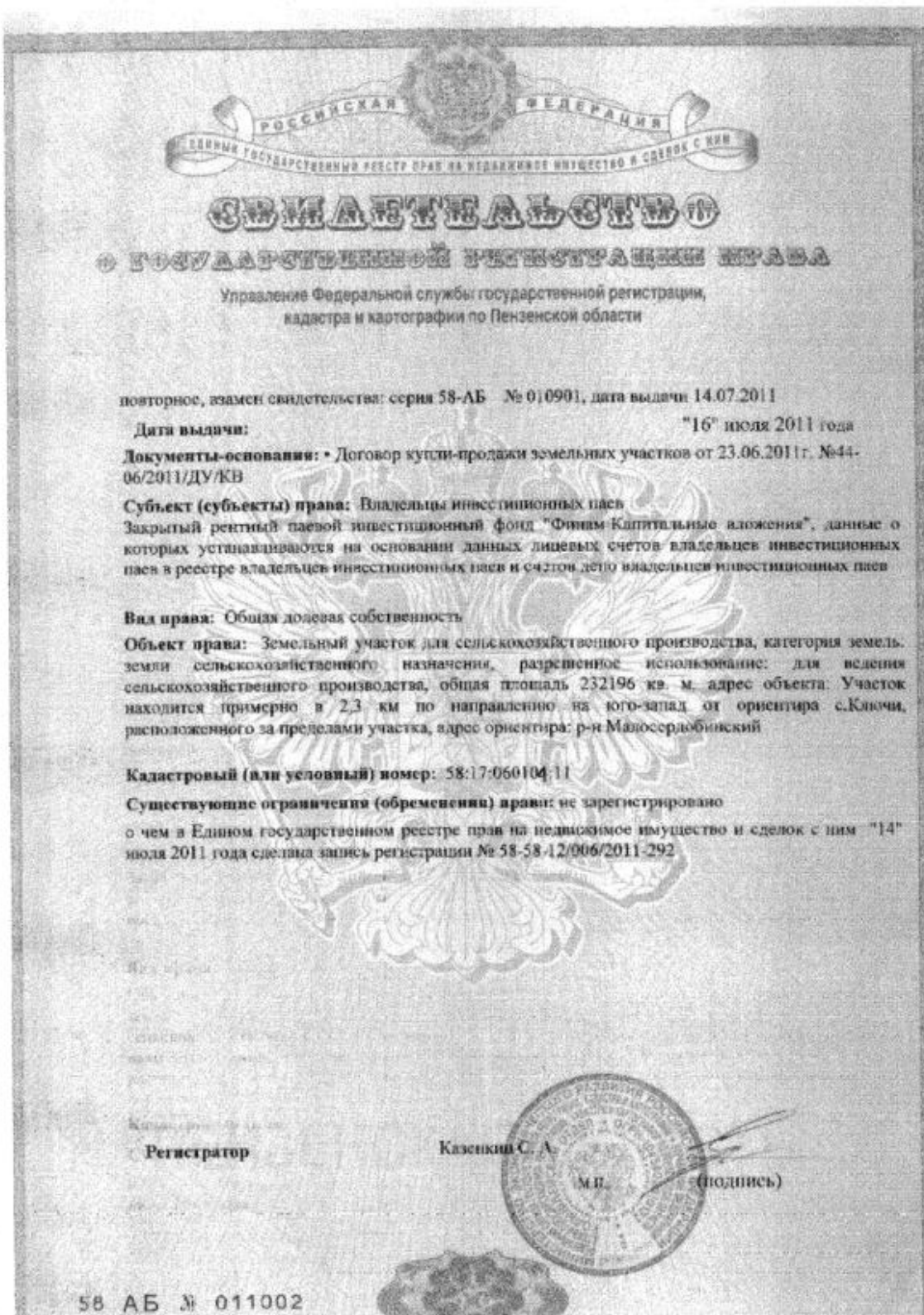
58 АБ № 010998

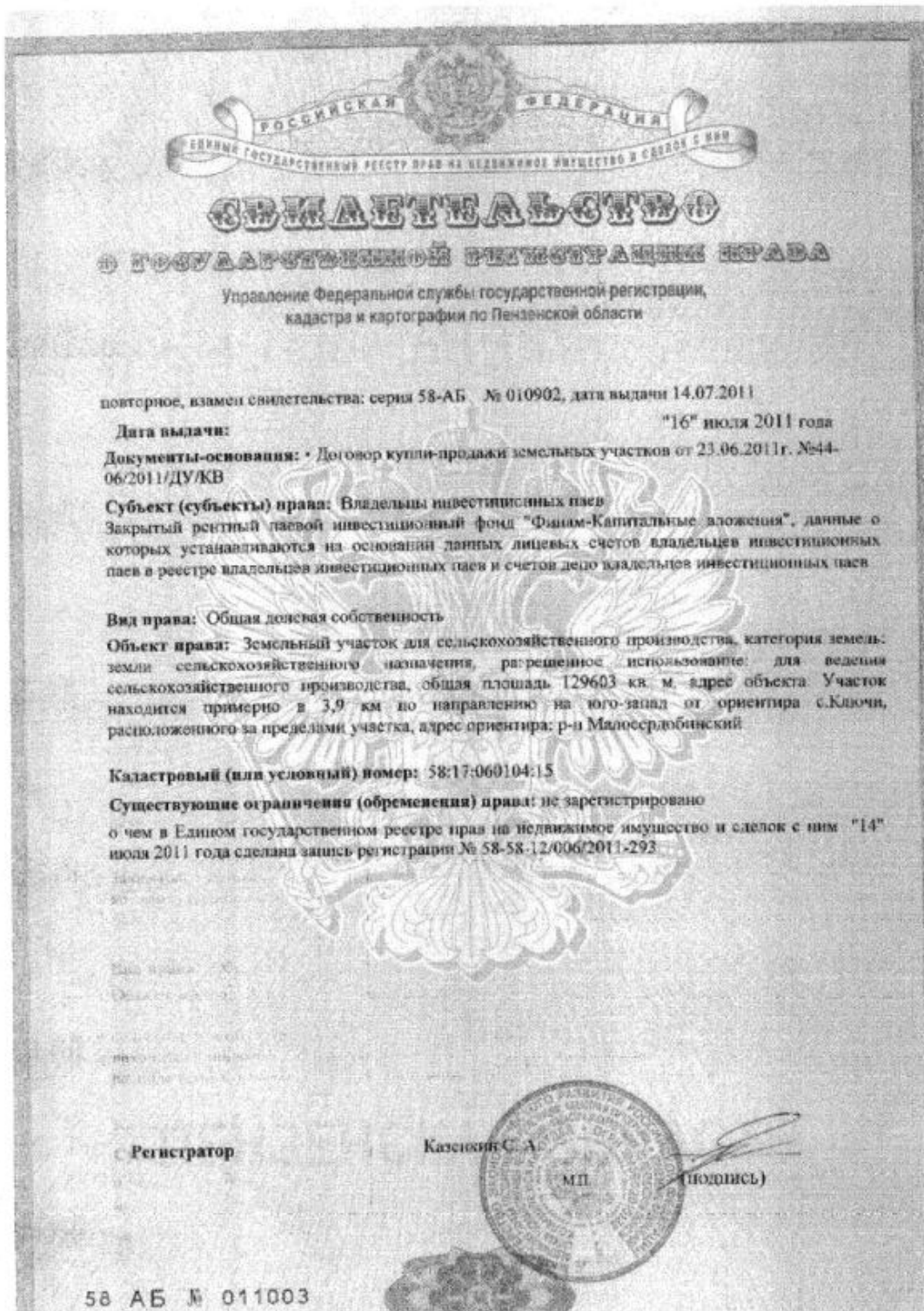


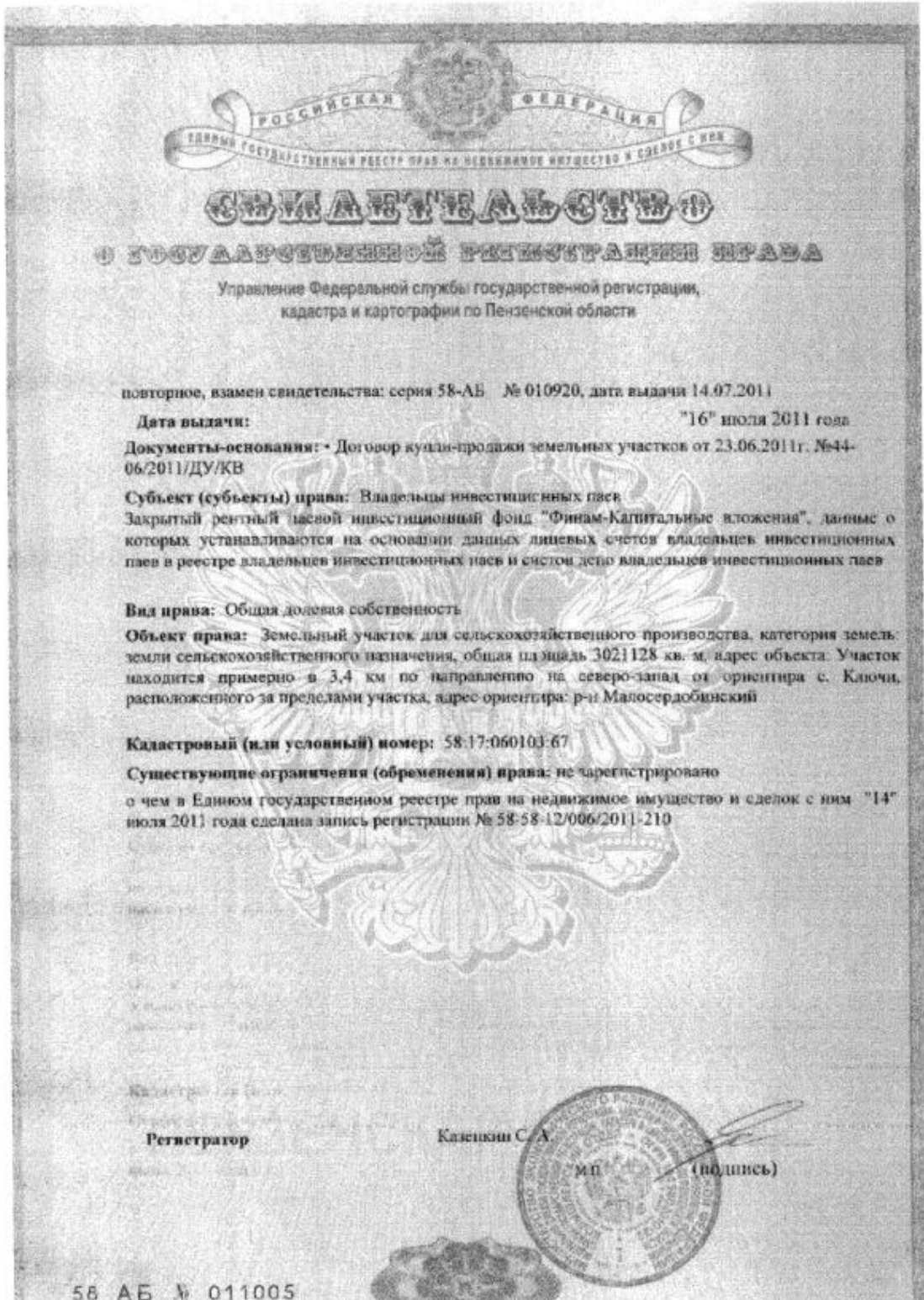


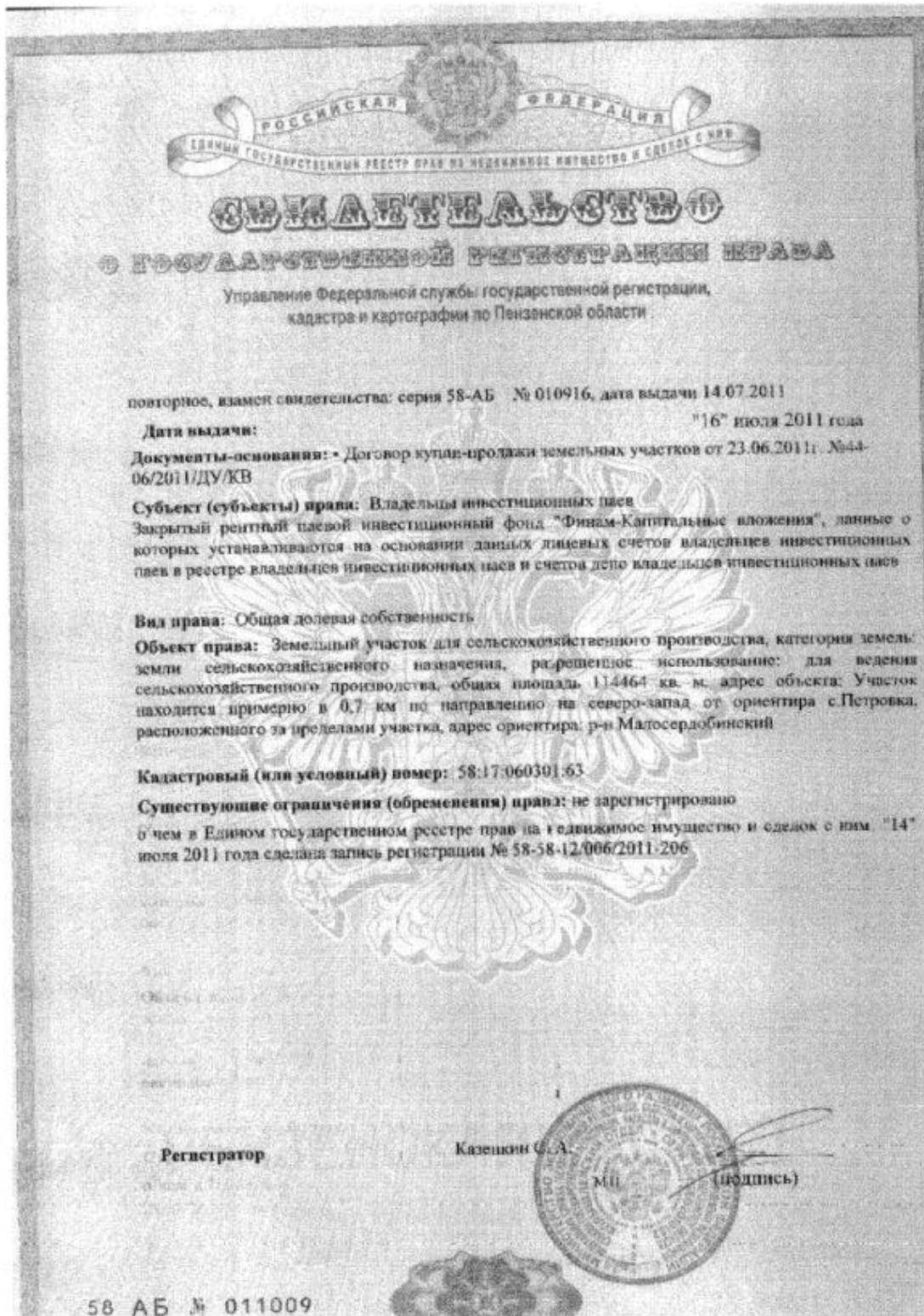


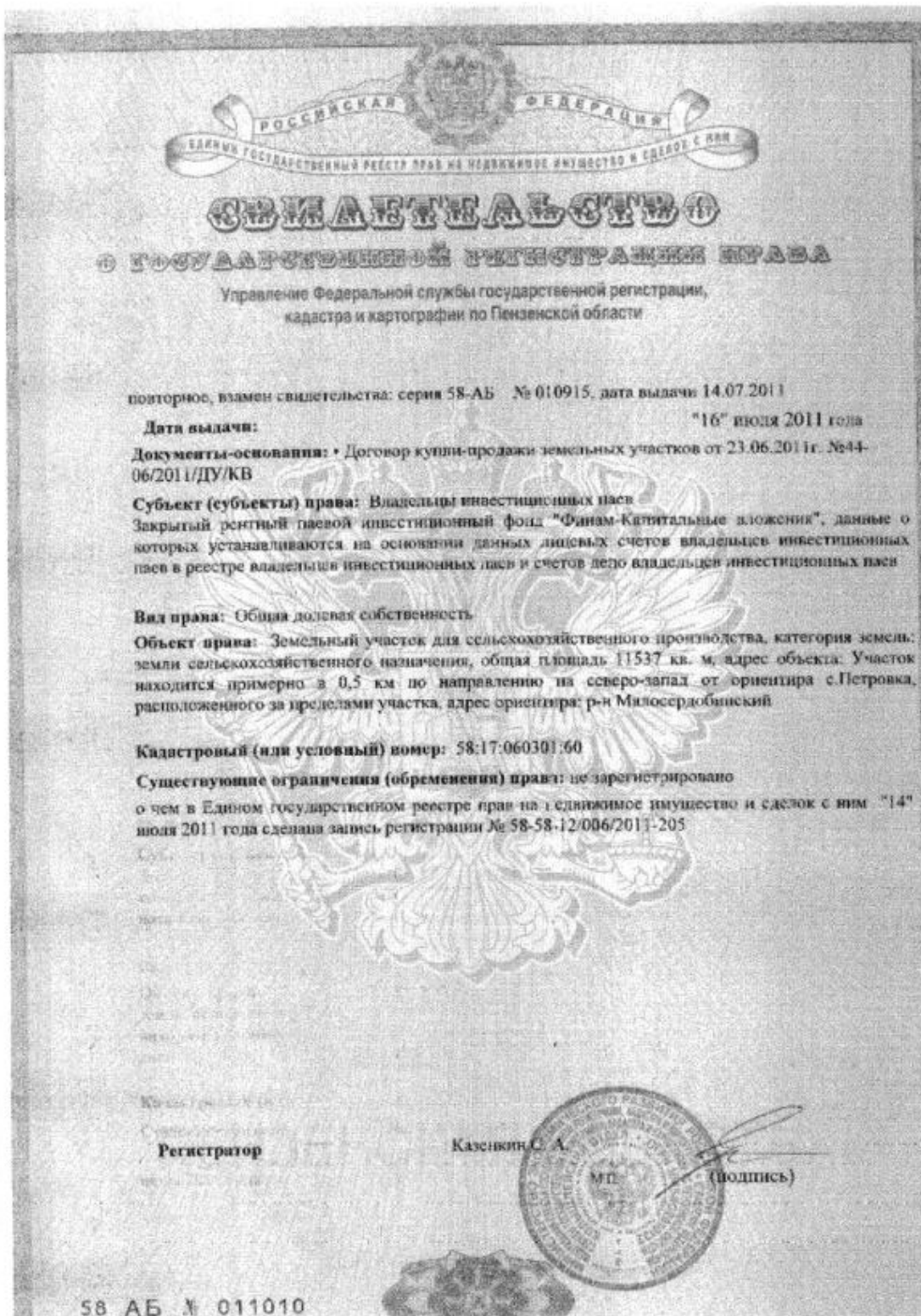


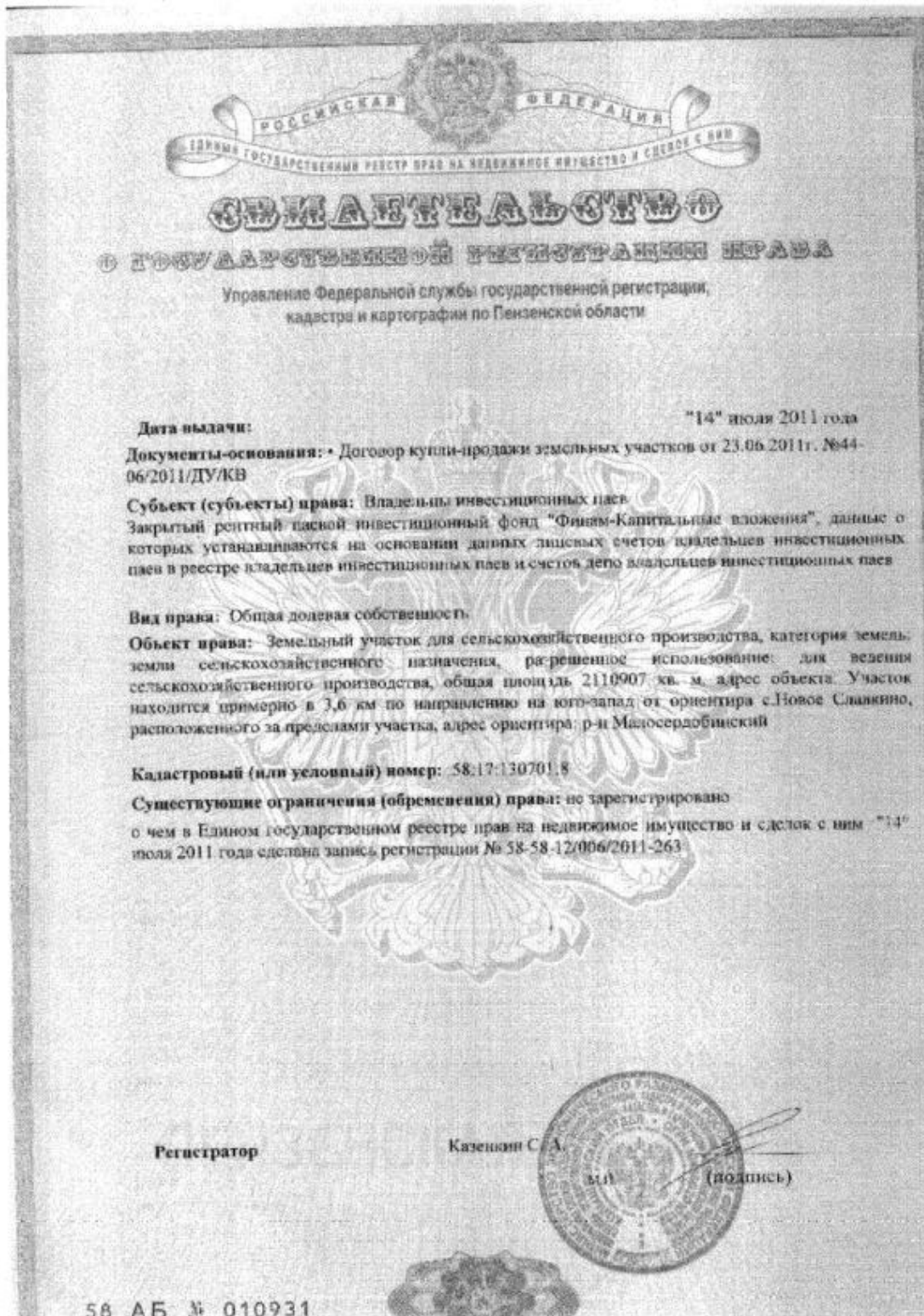


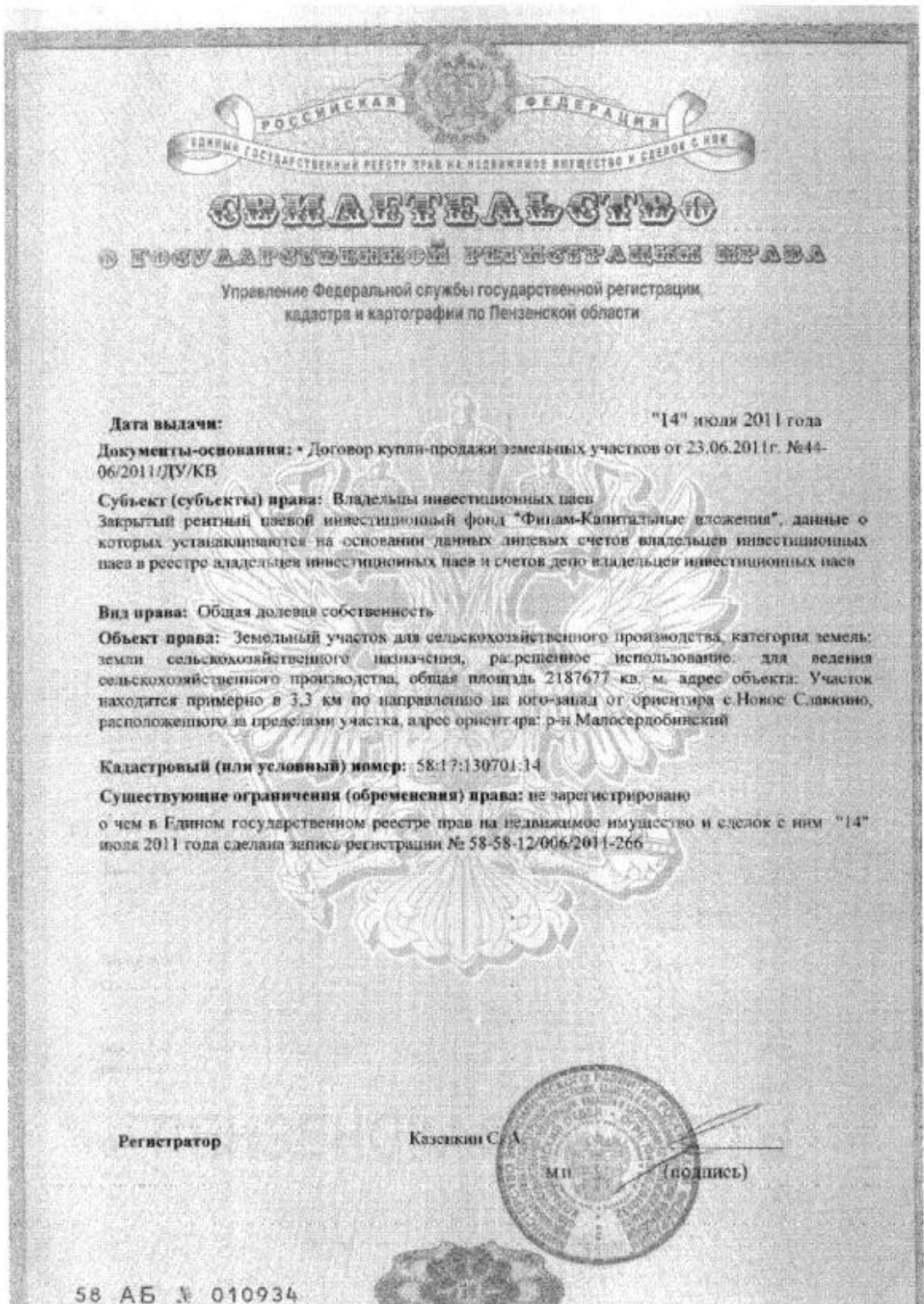


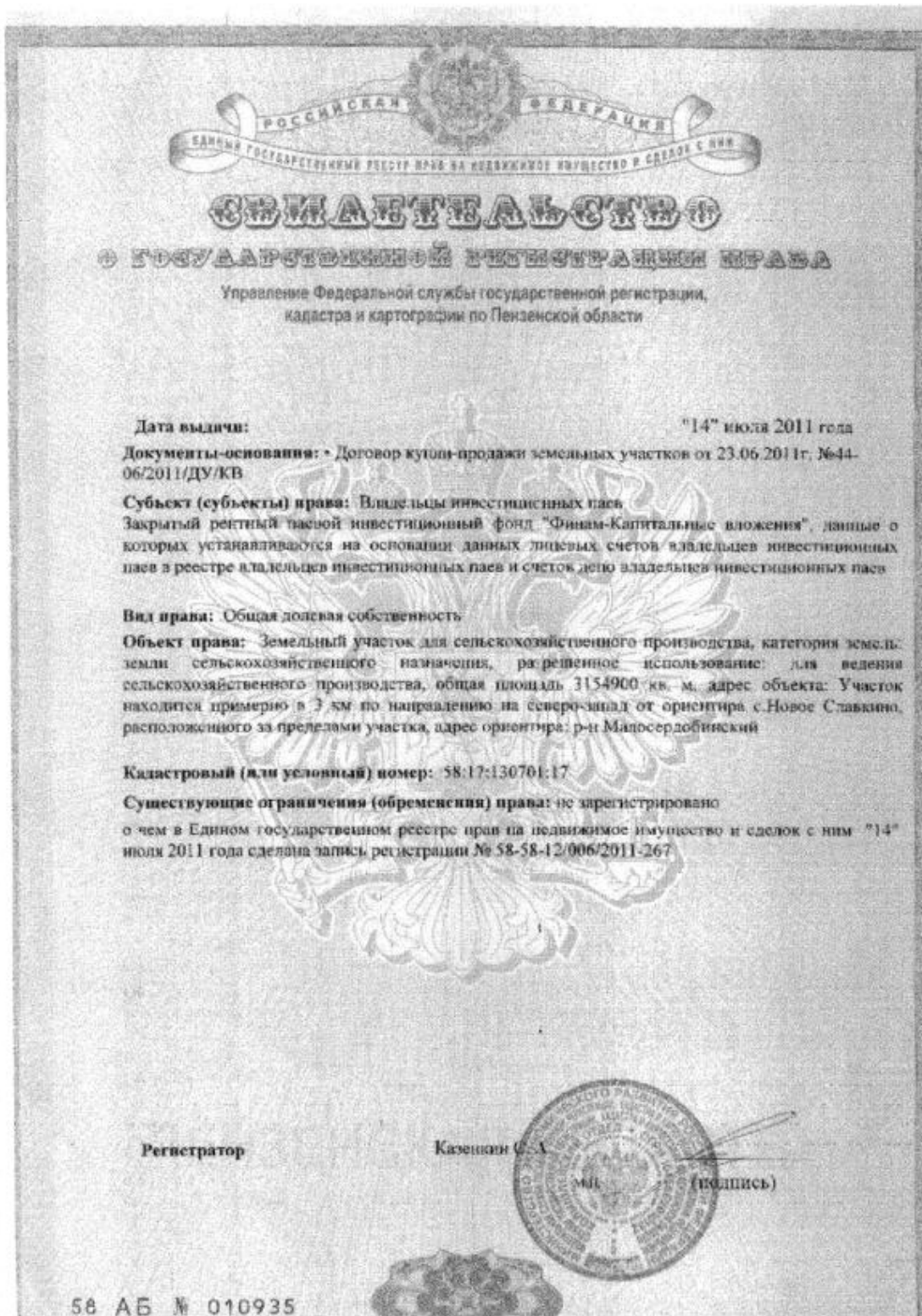






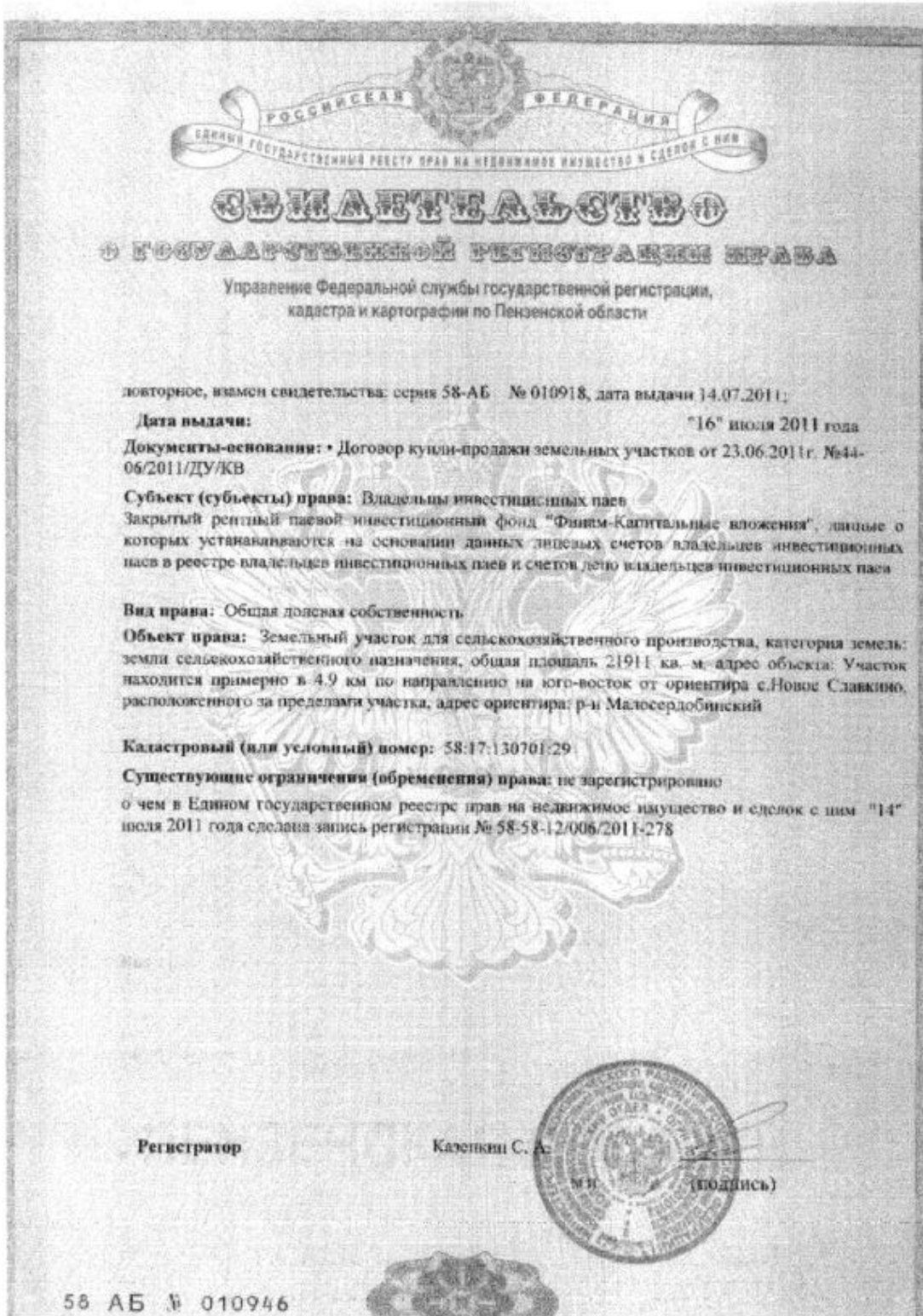


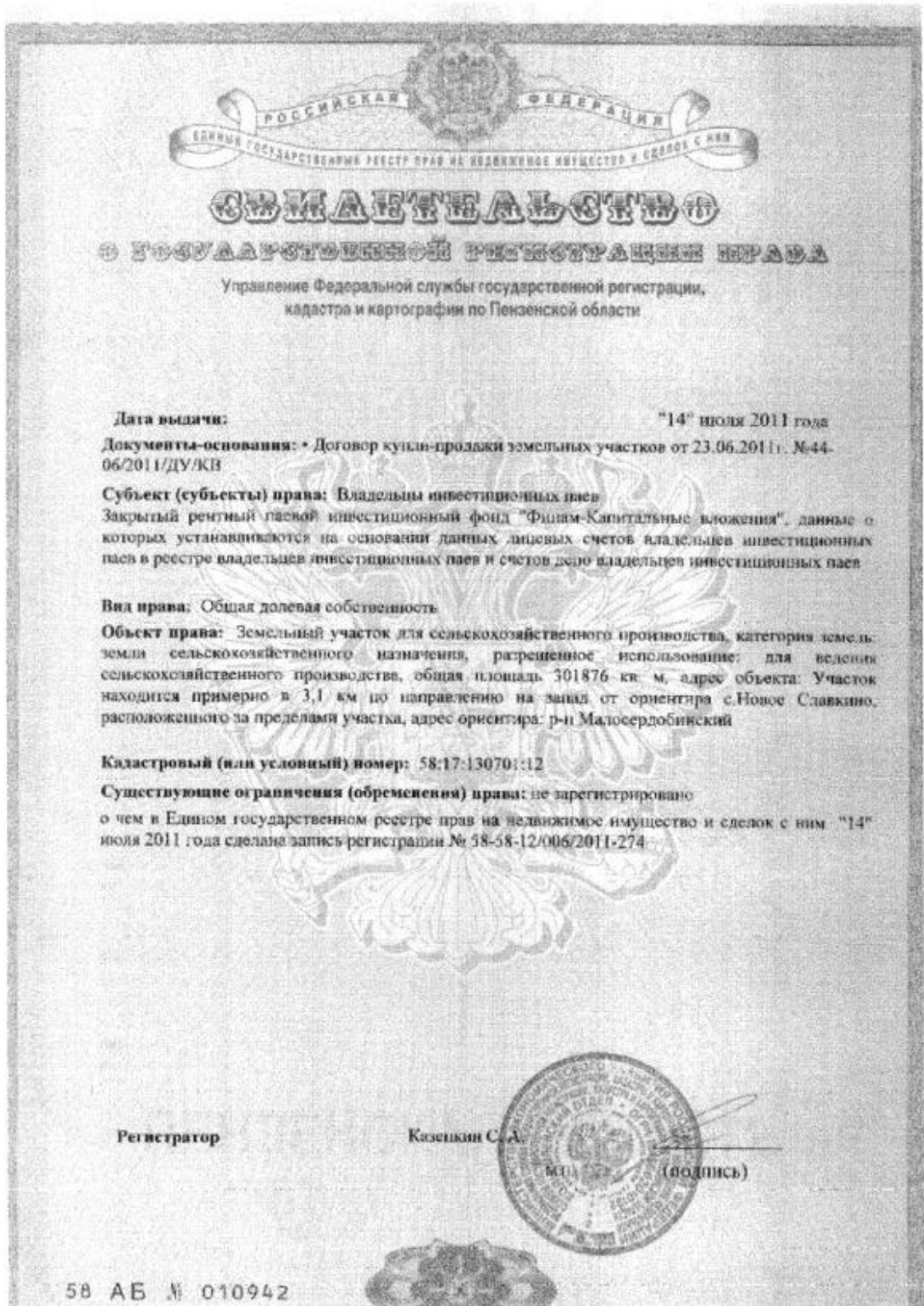


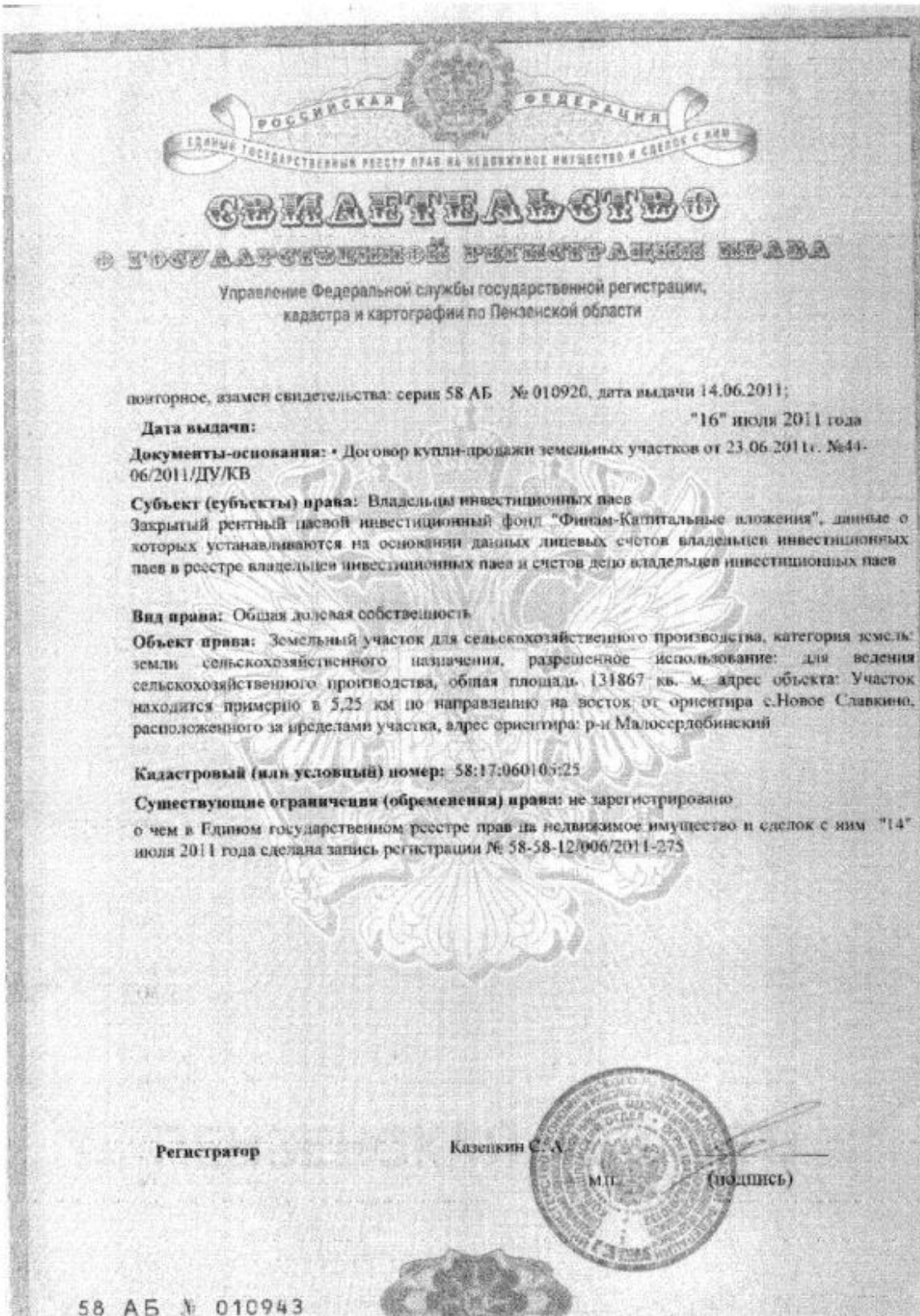






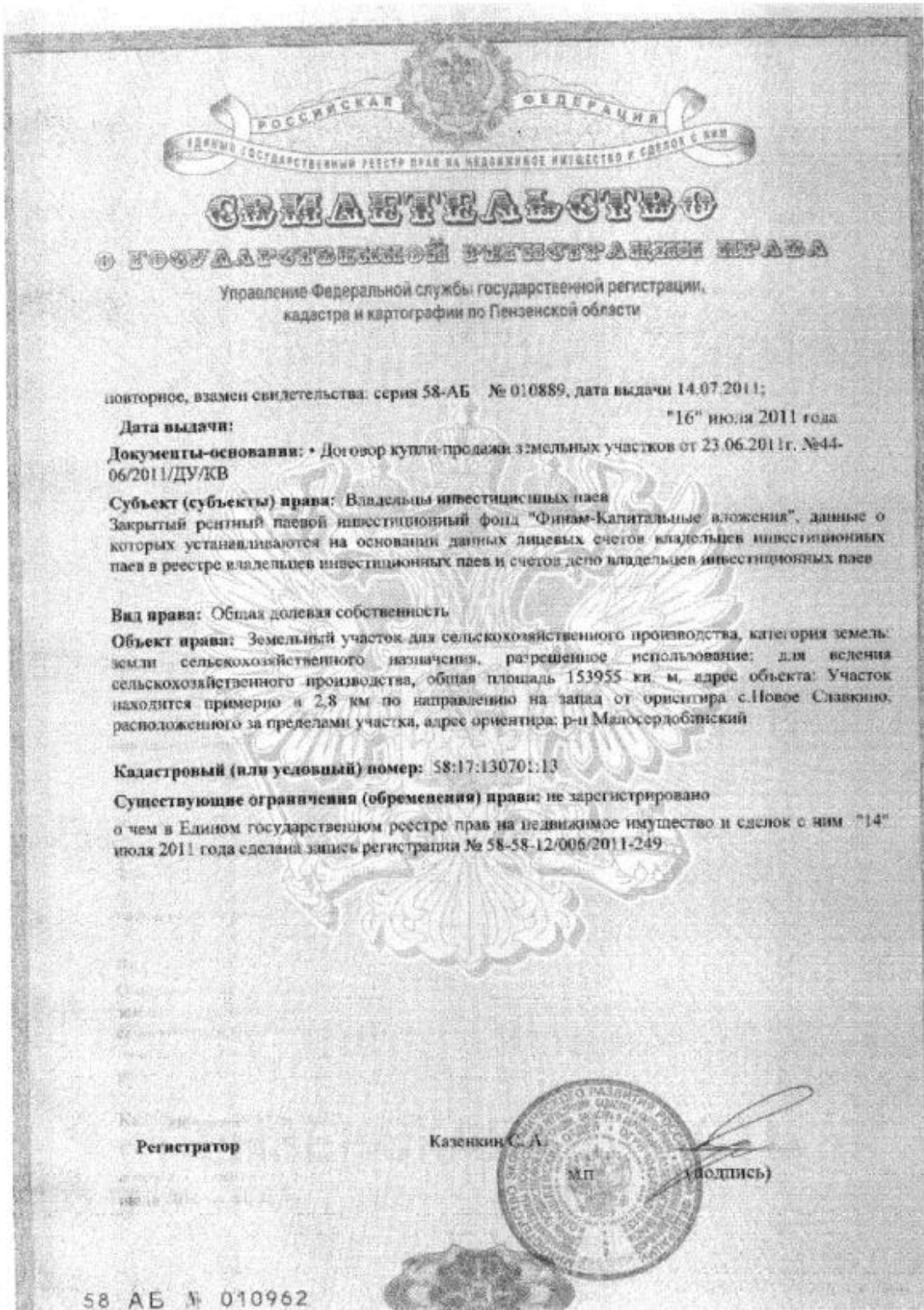


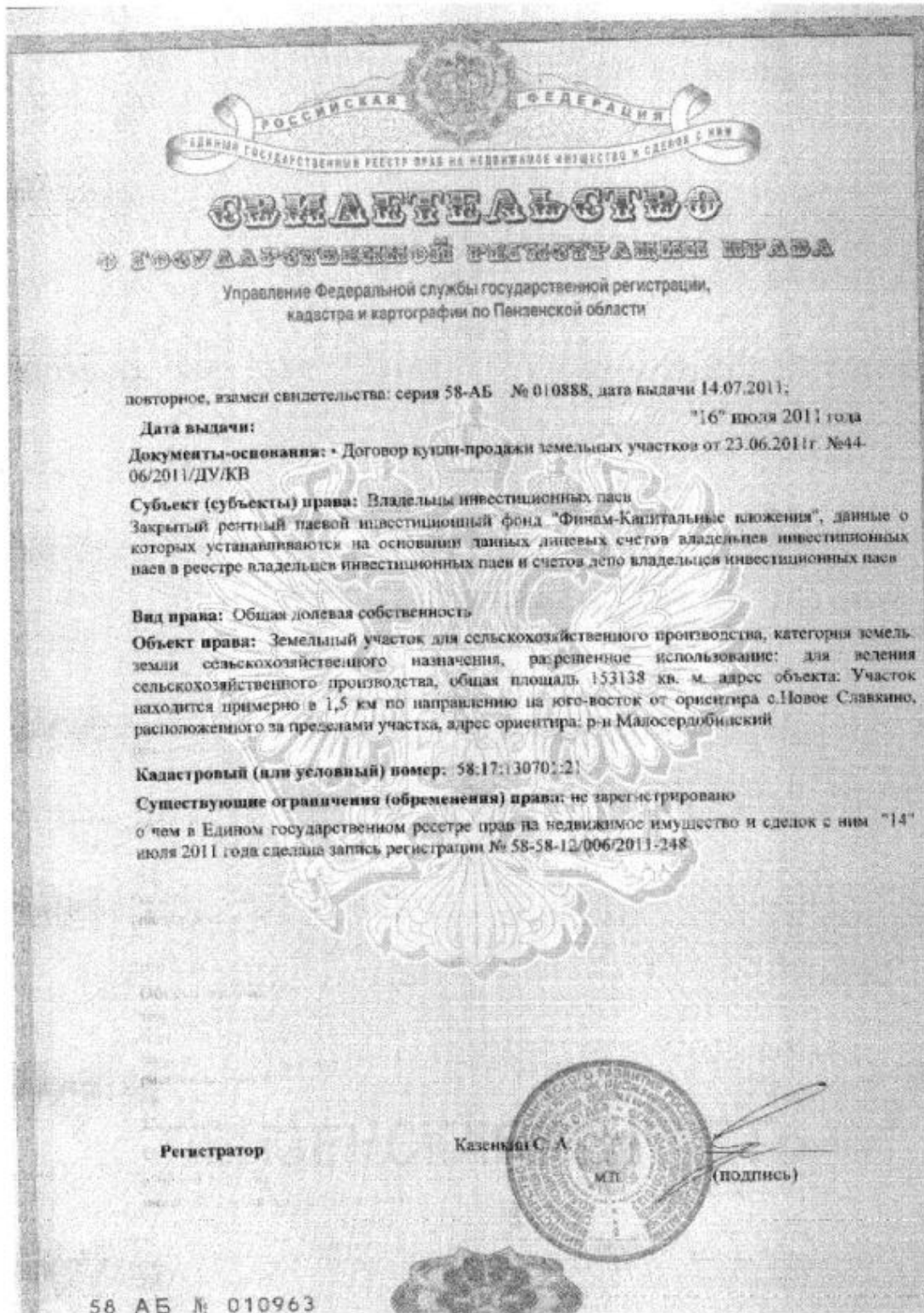




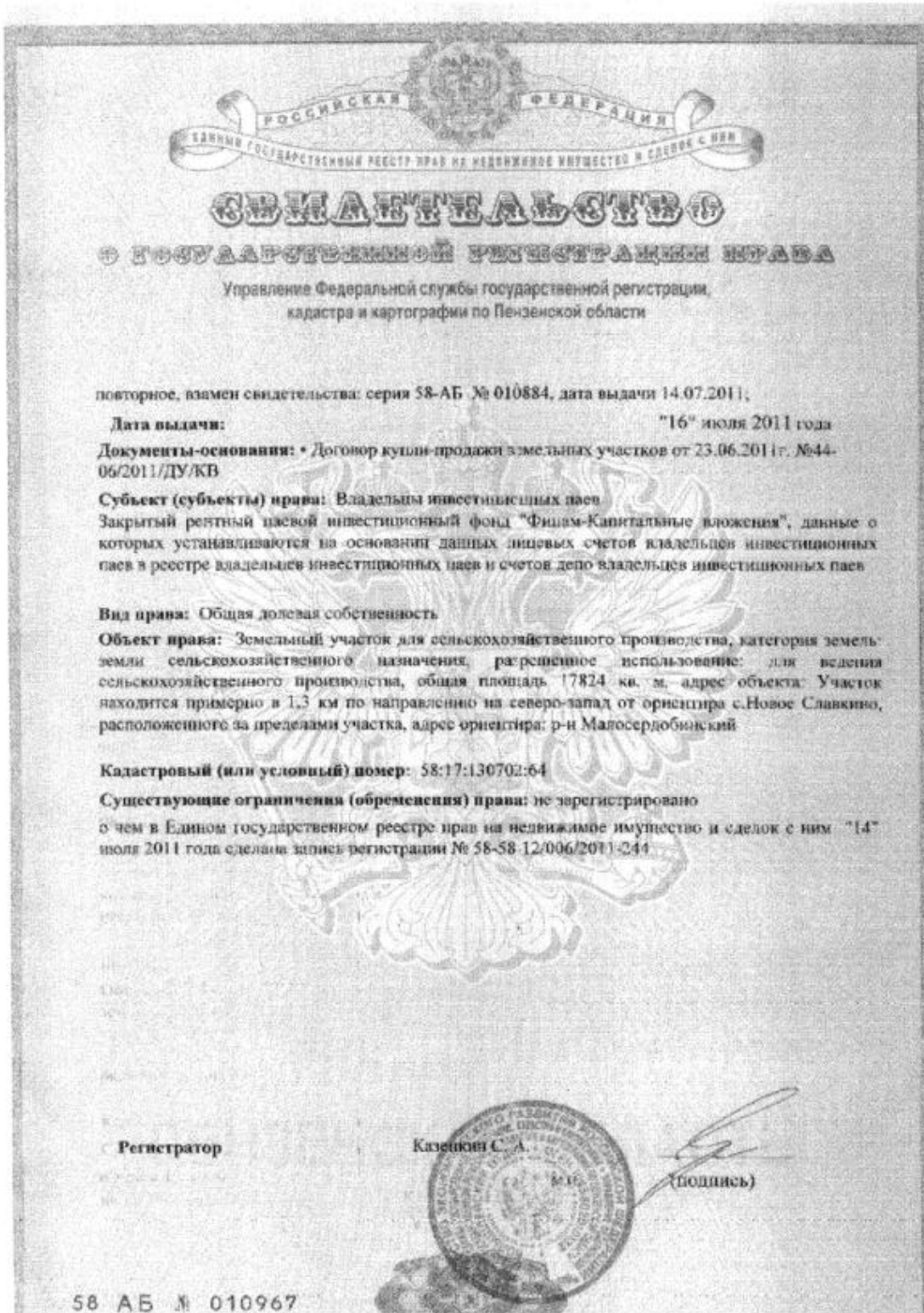












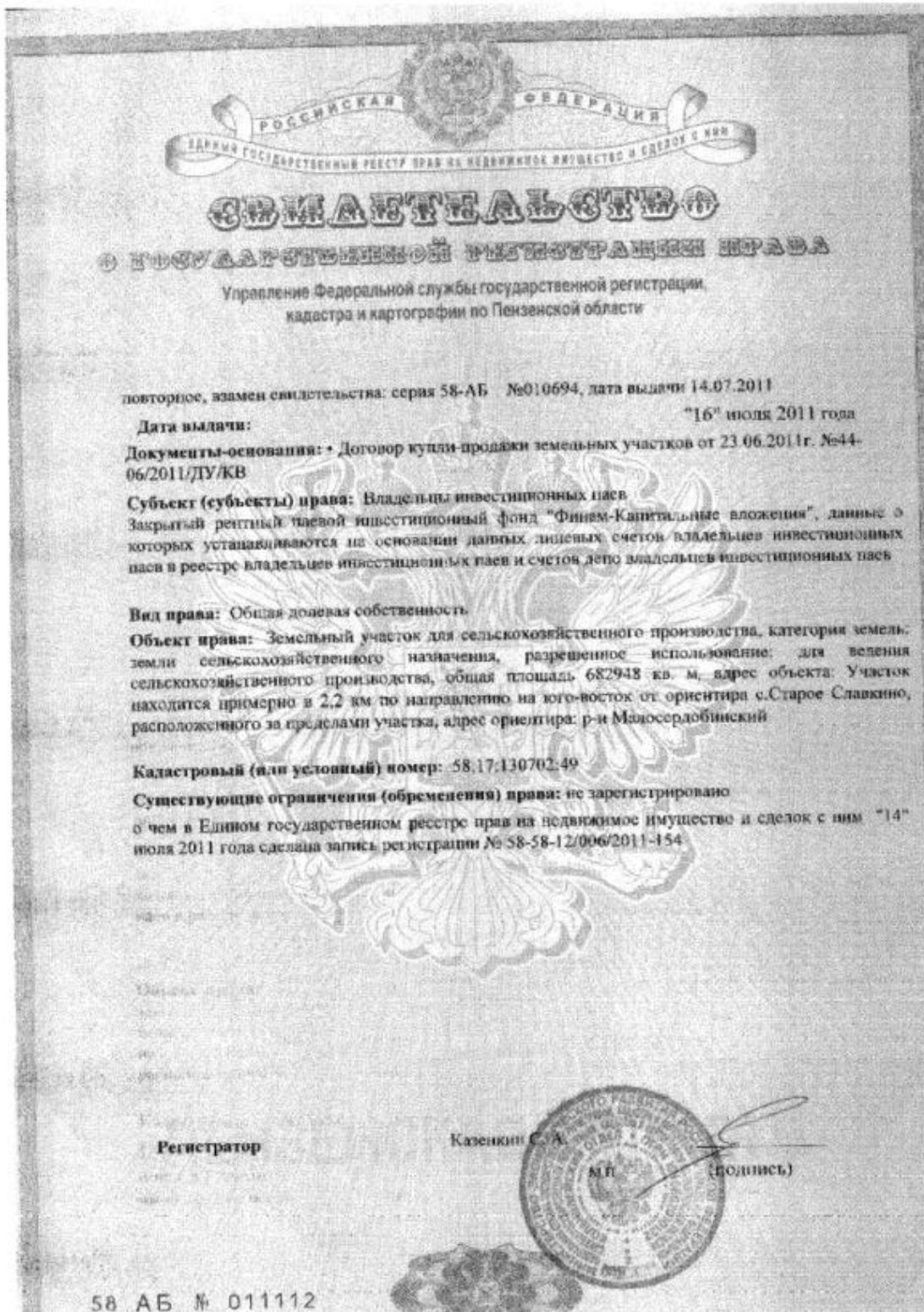


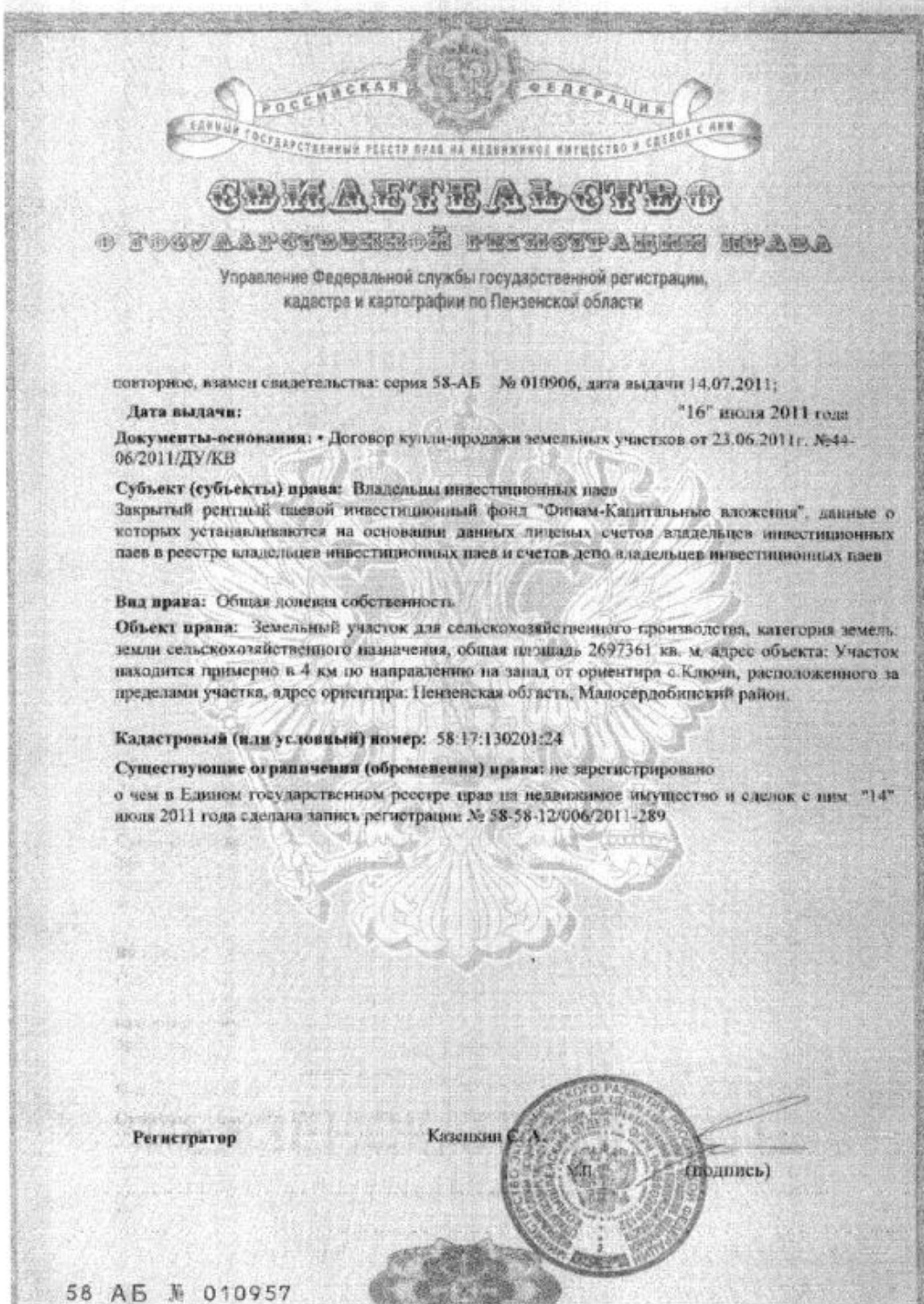


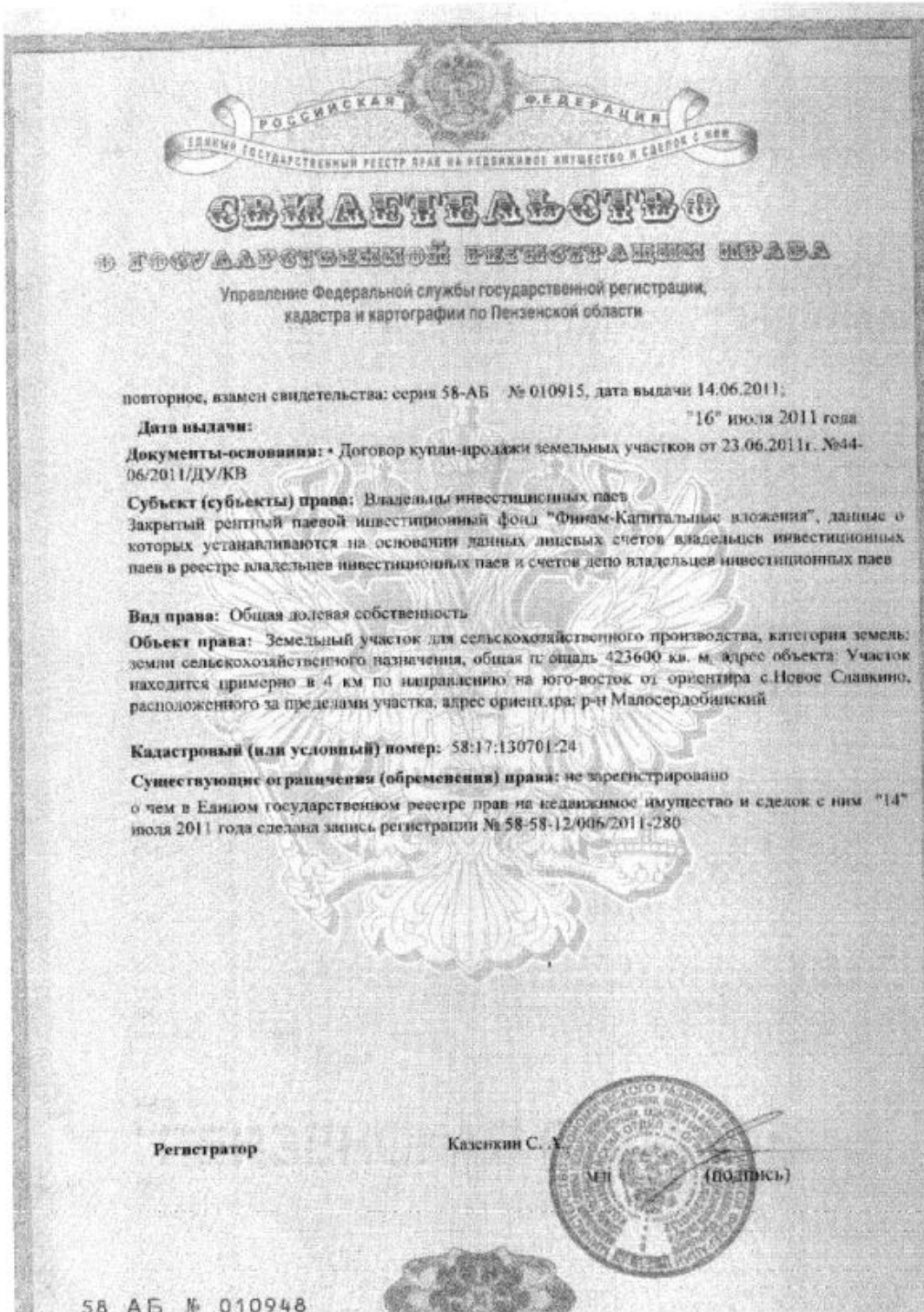


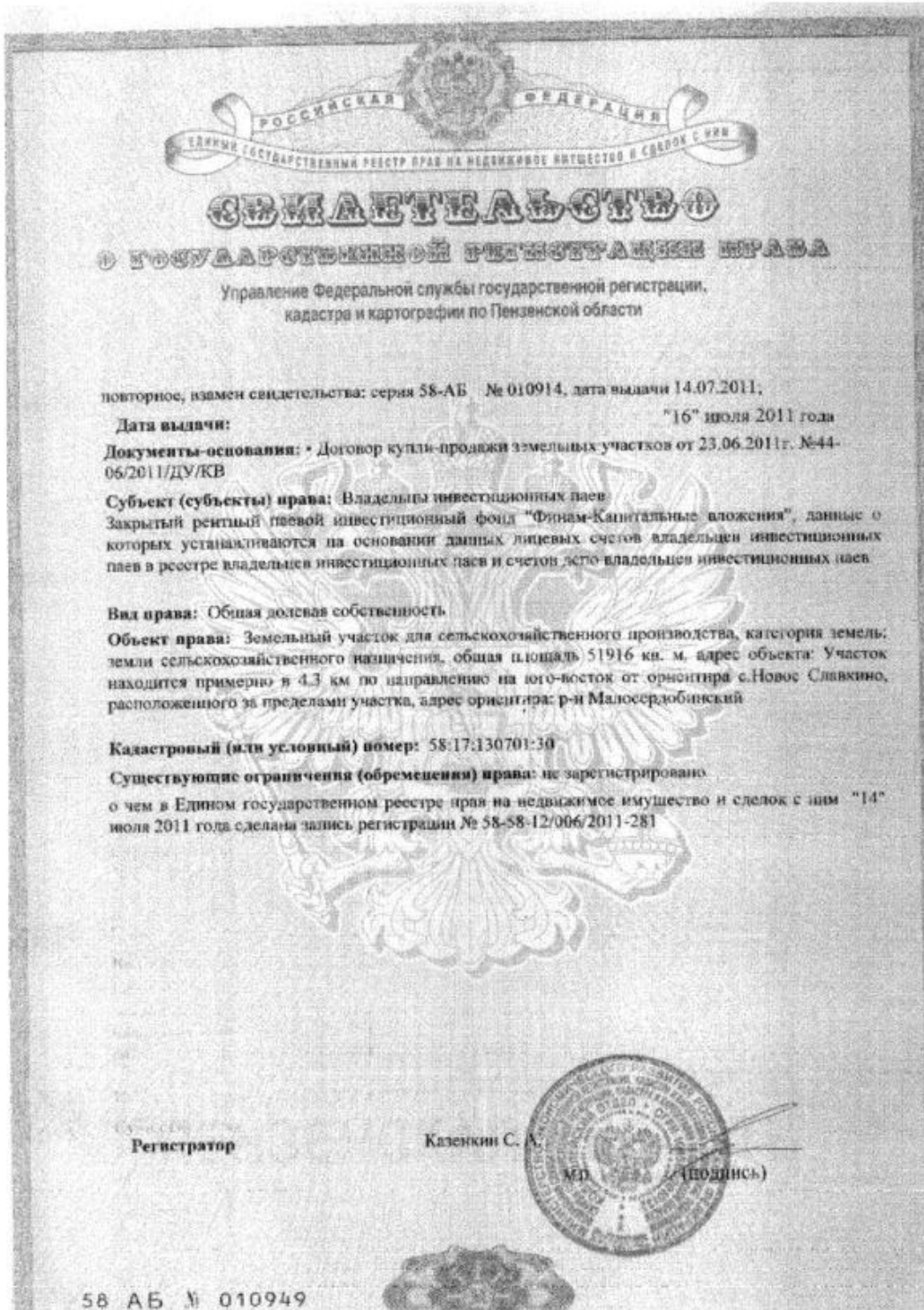


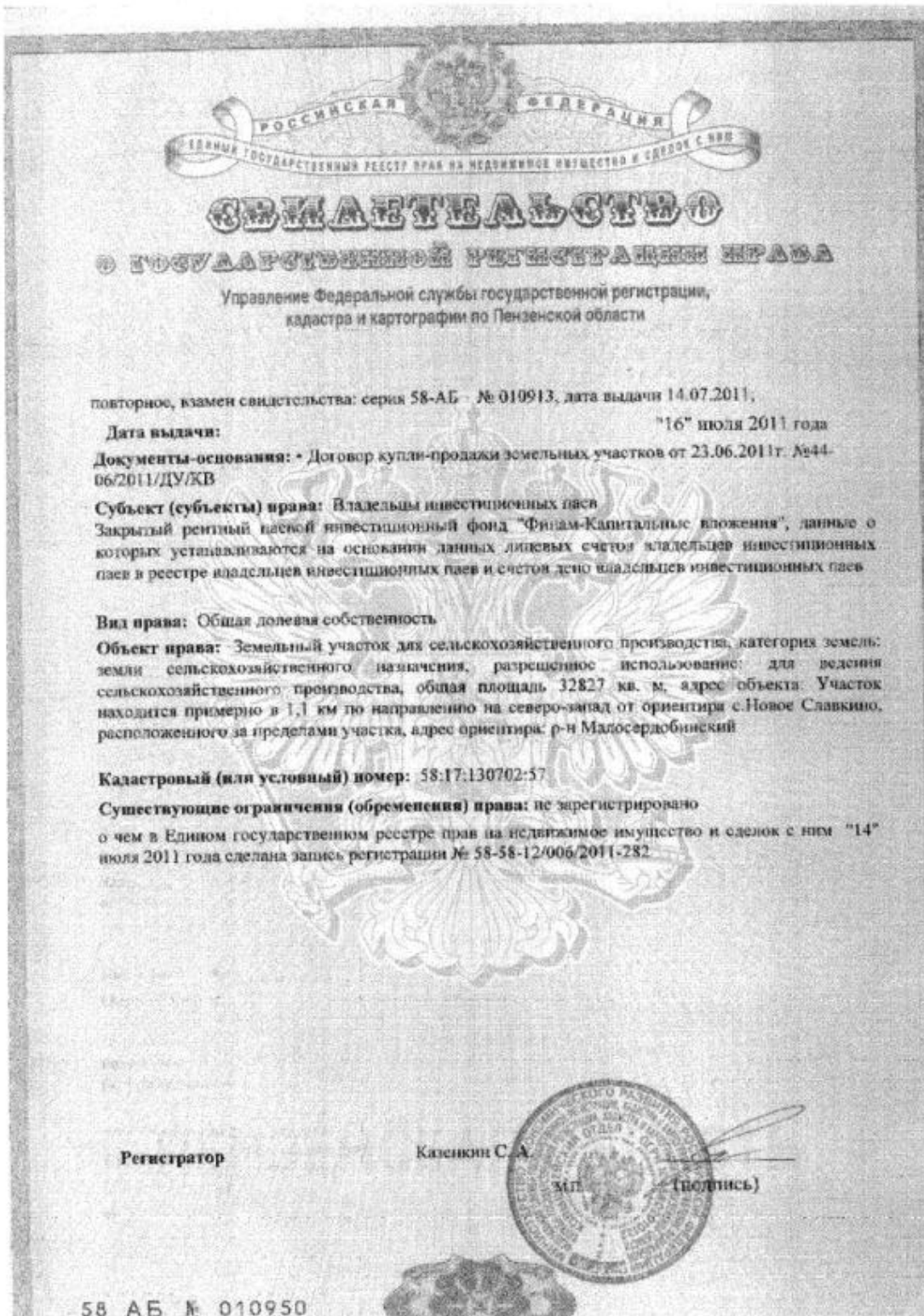












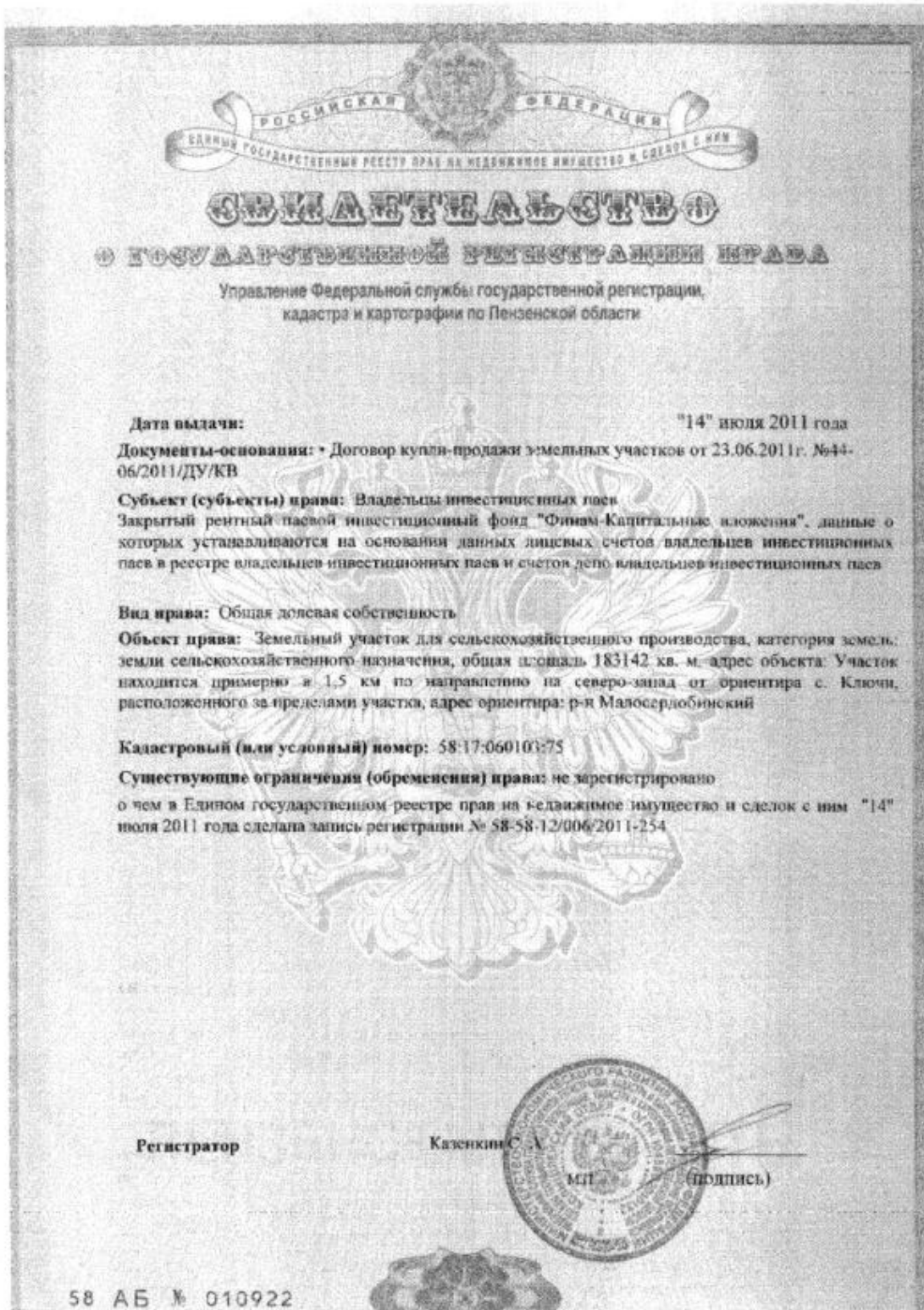


















**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ**
ОБНАРУЖИТЕЛЬСТВО
**ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "26" июля 2012 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельных участков от 18.07.2012г. №88-07/2012/ДУ/КВ

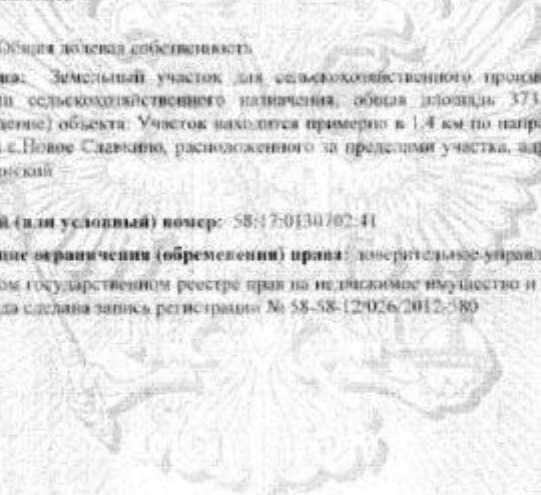
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Финан-Капитальные вложения", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев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

Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 373587 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 1,4 км по направлению на восток от ориентира с.Новое Славяно, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский


Кадастровый (или условный) номер: 58:17:0130702:41

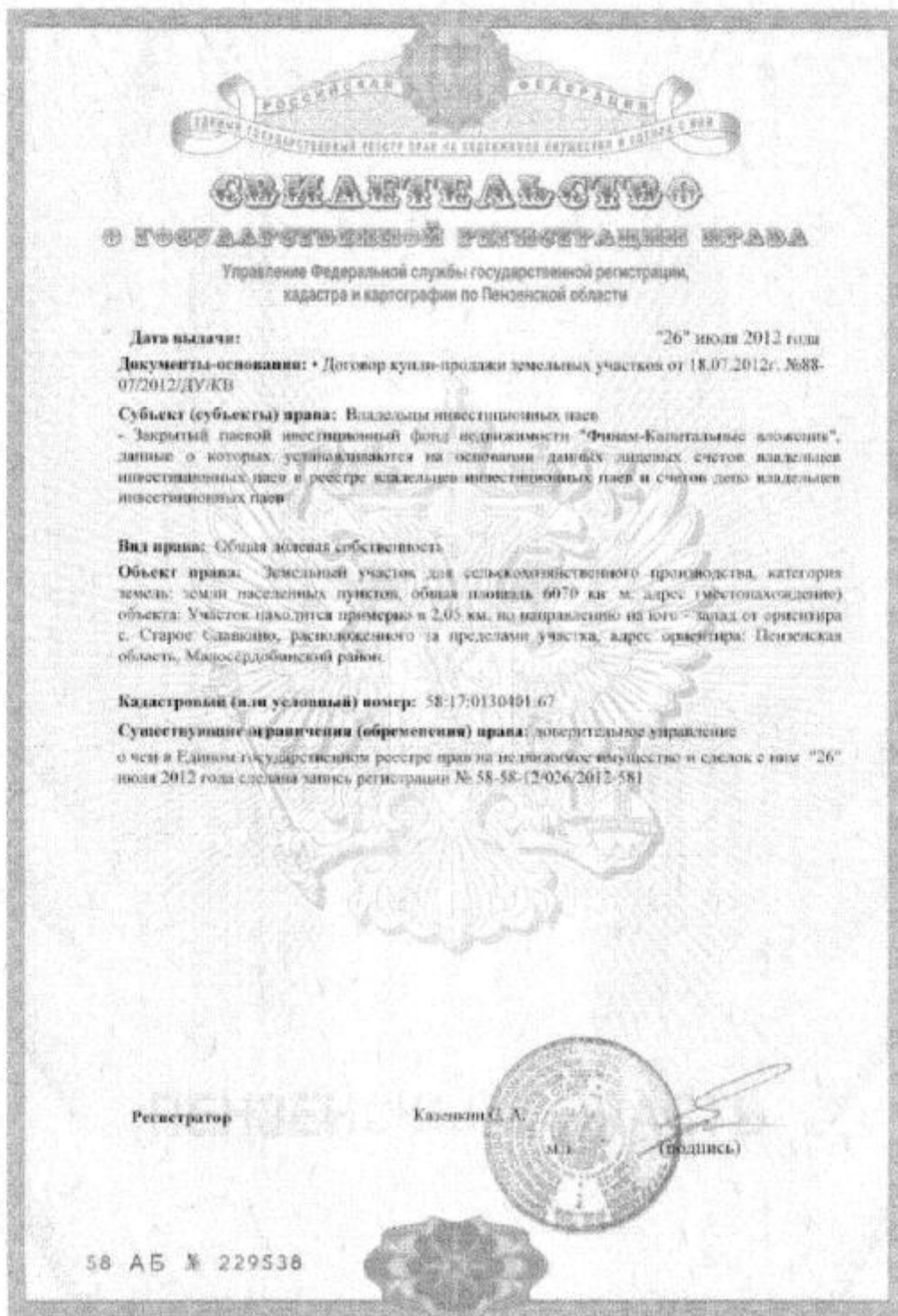
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июля 2012 года сделана запись, регистрационный № 58-58-12/026/2012-580



Регистратор _____ Касимов С. А. _____
М.П. (подпись)



58 АБ № 229537 




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

Дата выдачи: "26" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 18.07.2012г. №88-07/2012/ДУ/КВ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь: 144388 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Участок находится примерно в 4,1 км по направлению на восток от ориентира с. Старое Сидкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Малосердобинский район.

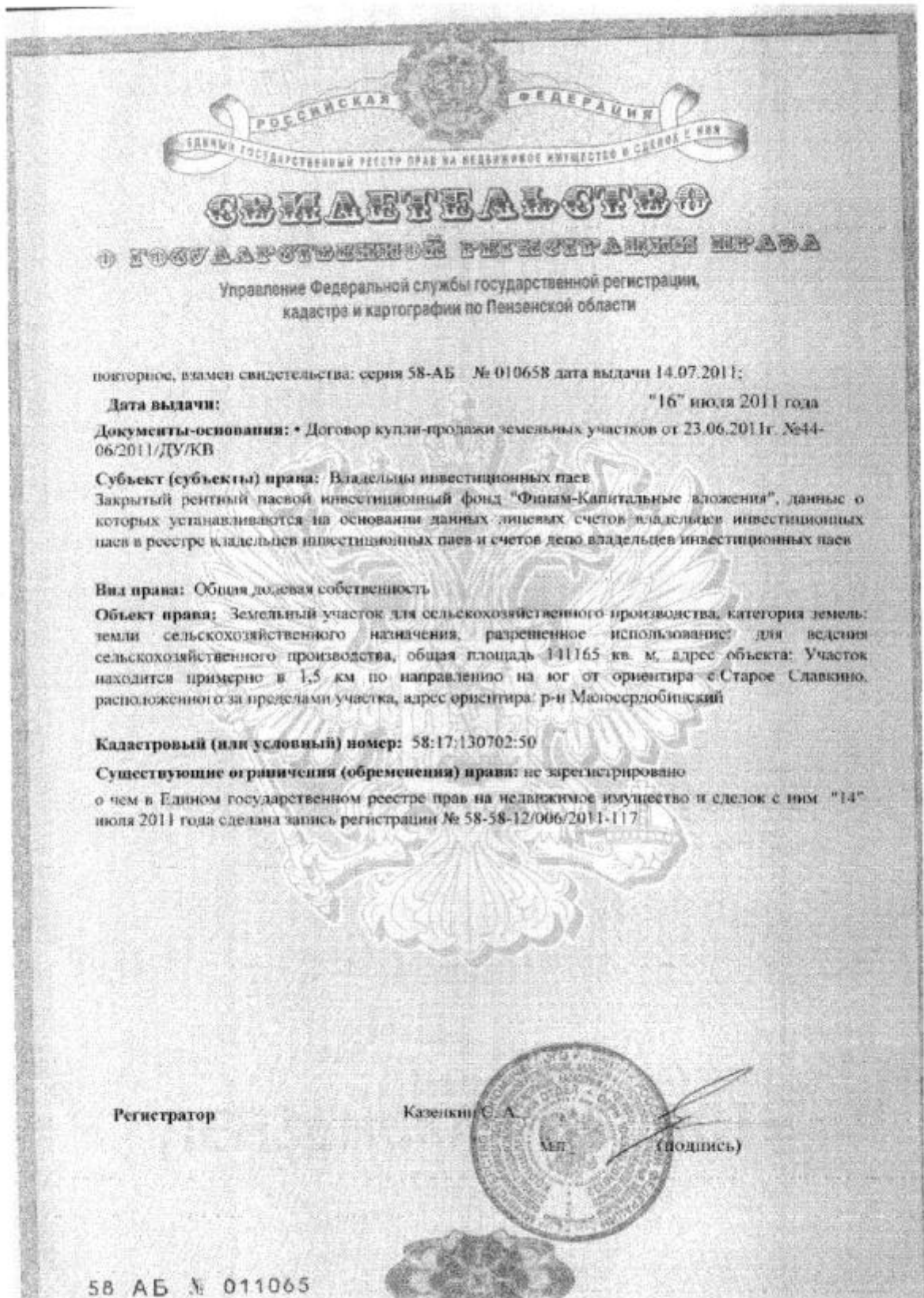
Кадастровый (или условный) номер: 58/17/0060105/21

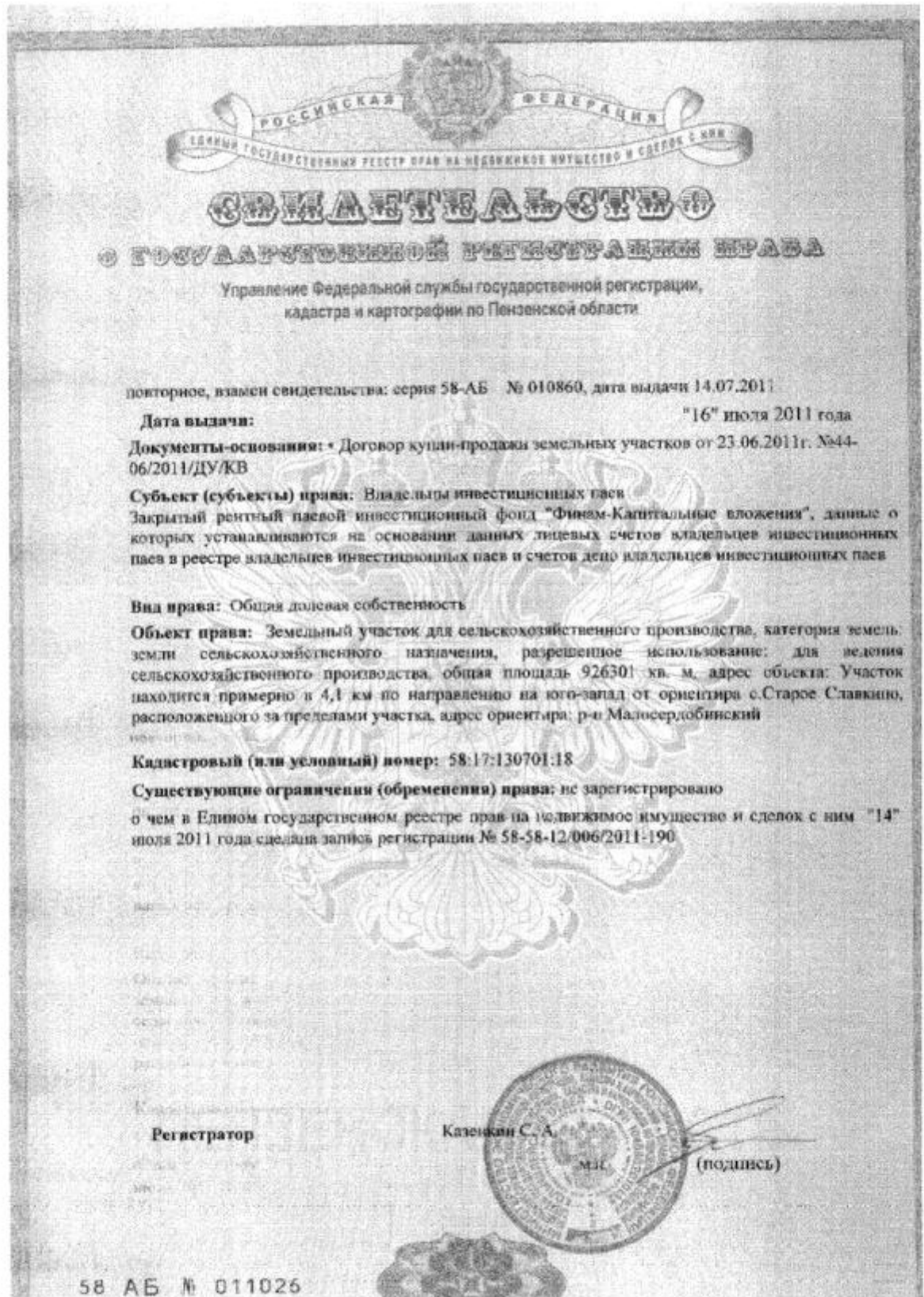
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" июля 2012 года серия заявки регистрации № 58-58-12/026/2012-583



Регистратор Катенин С. А.  (подпись)

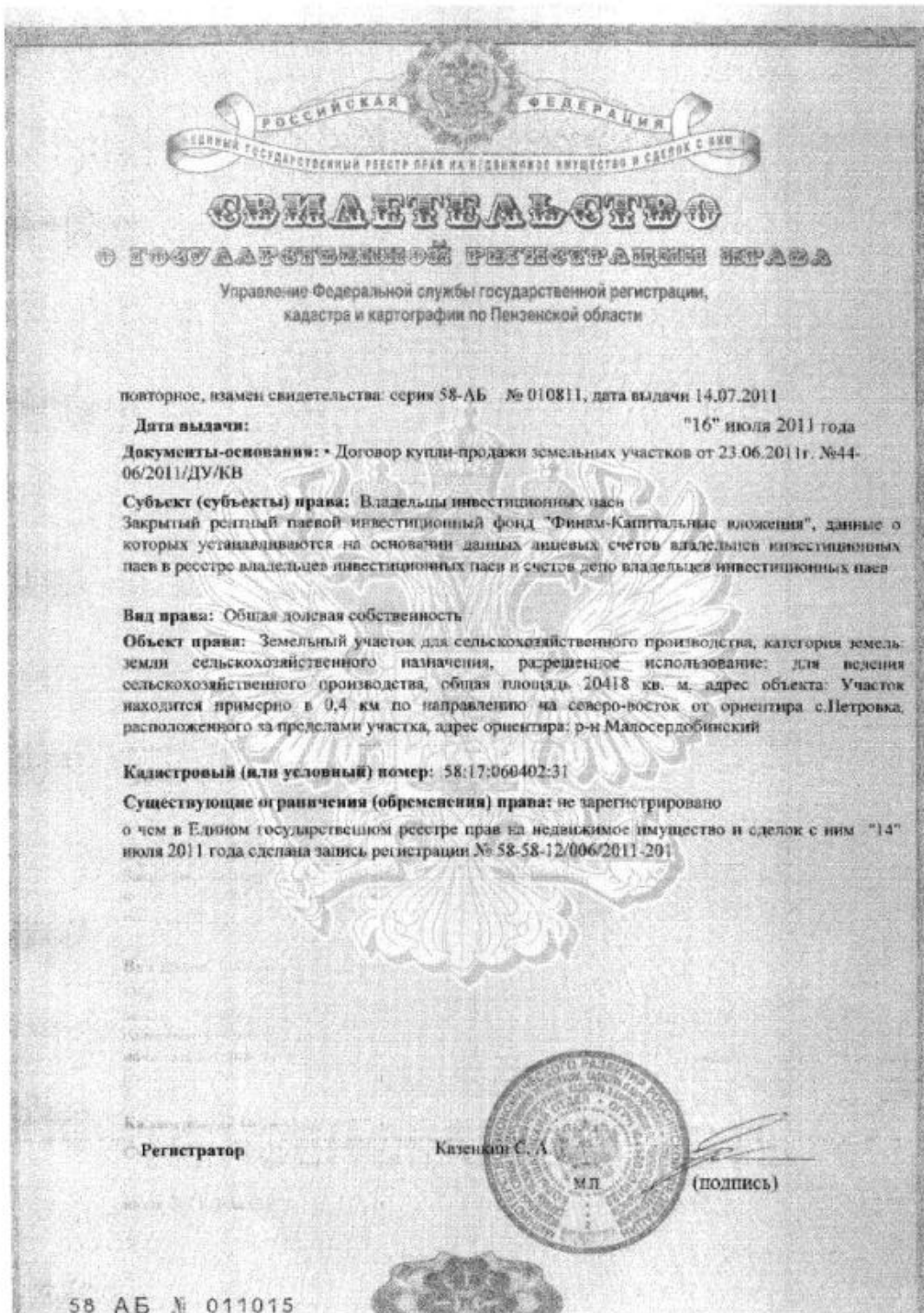
58 АБ № 229540 

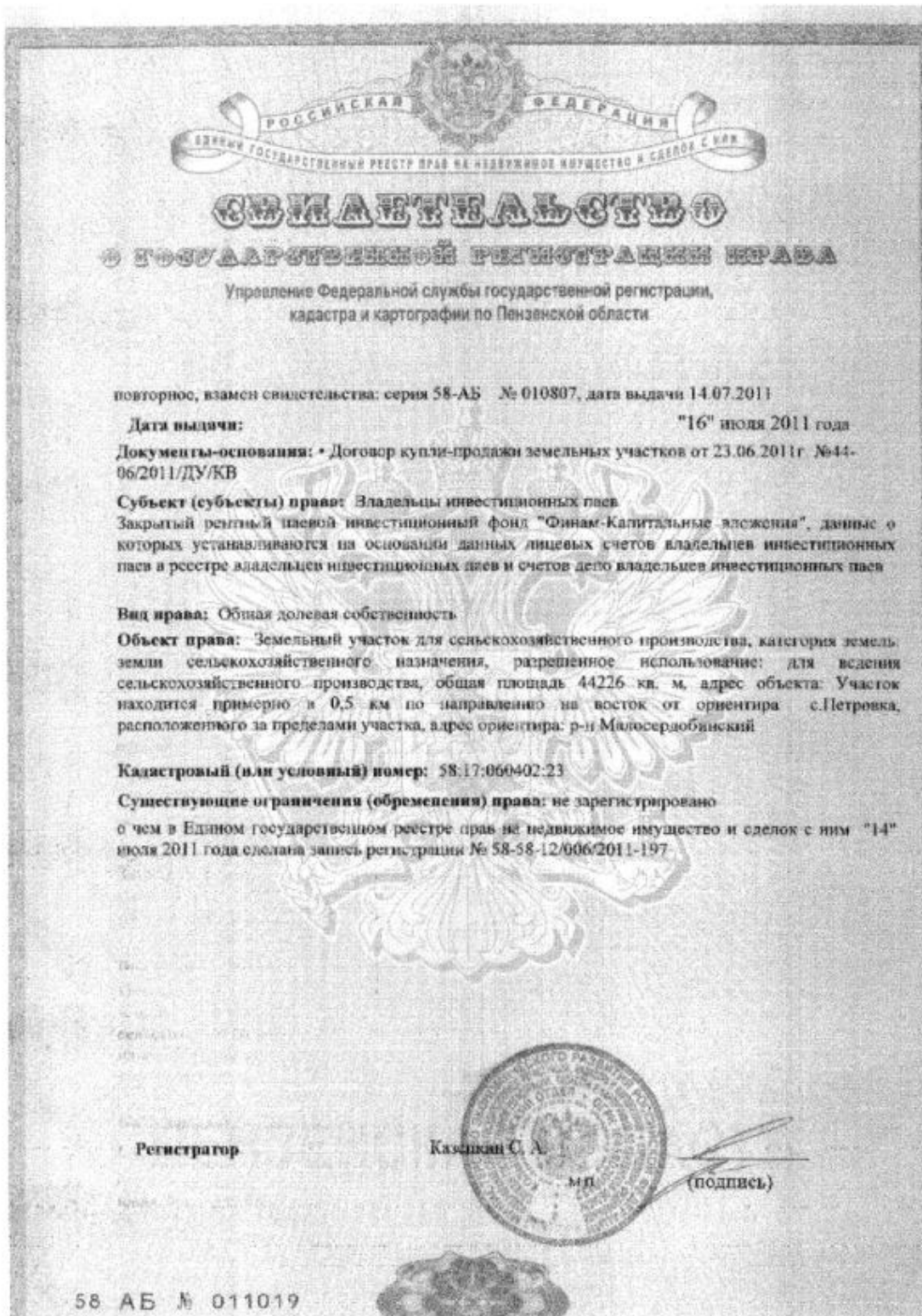


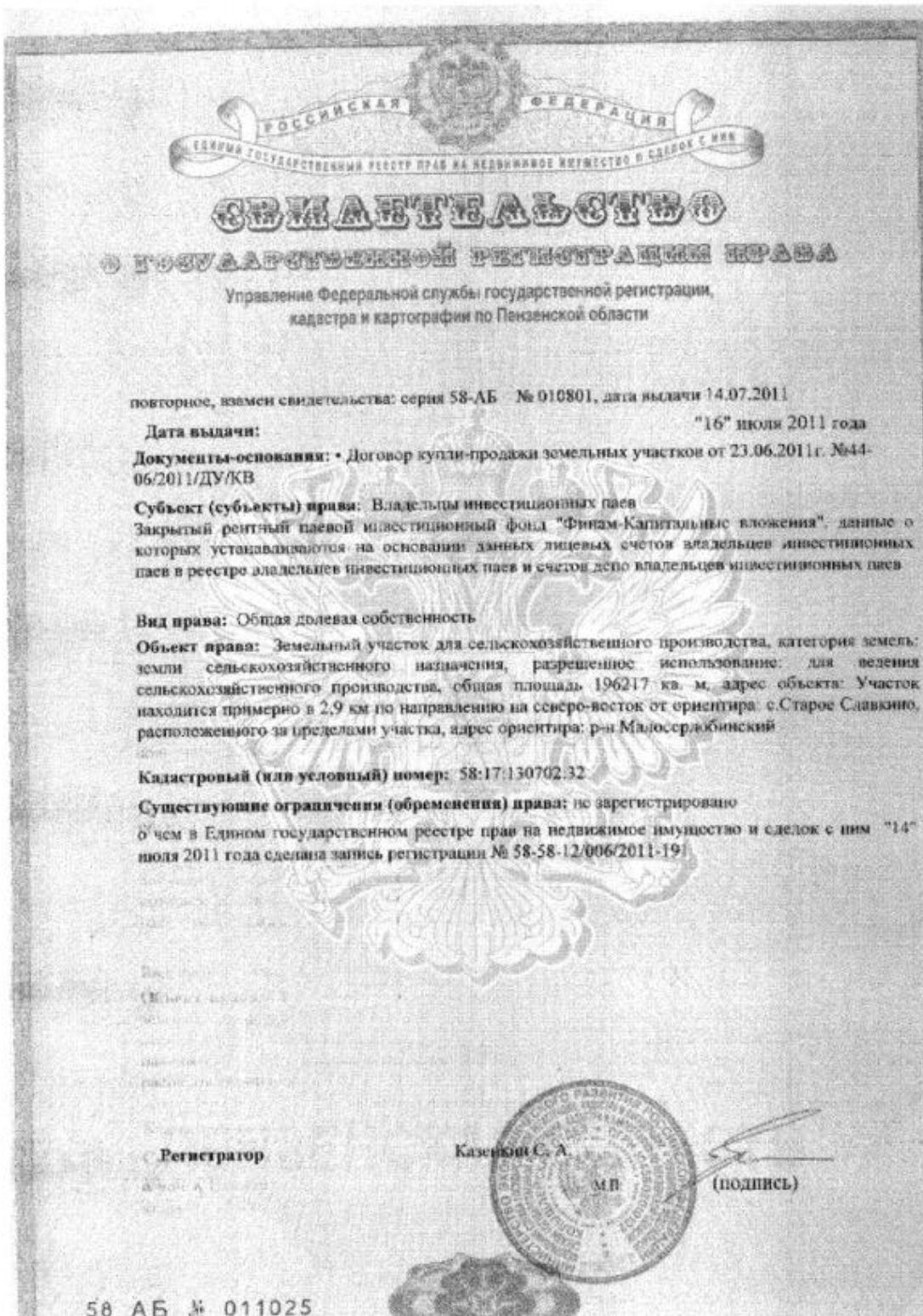


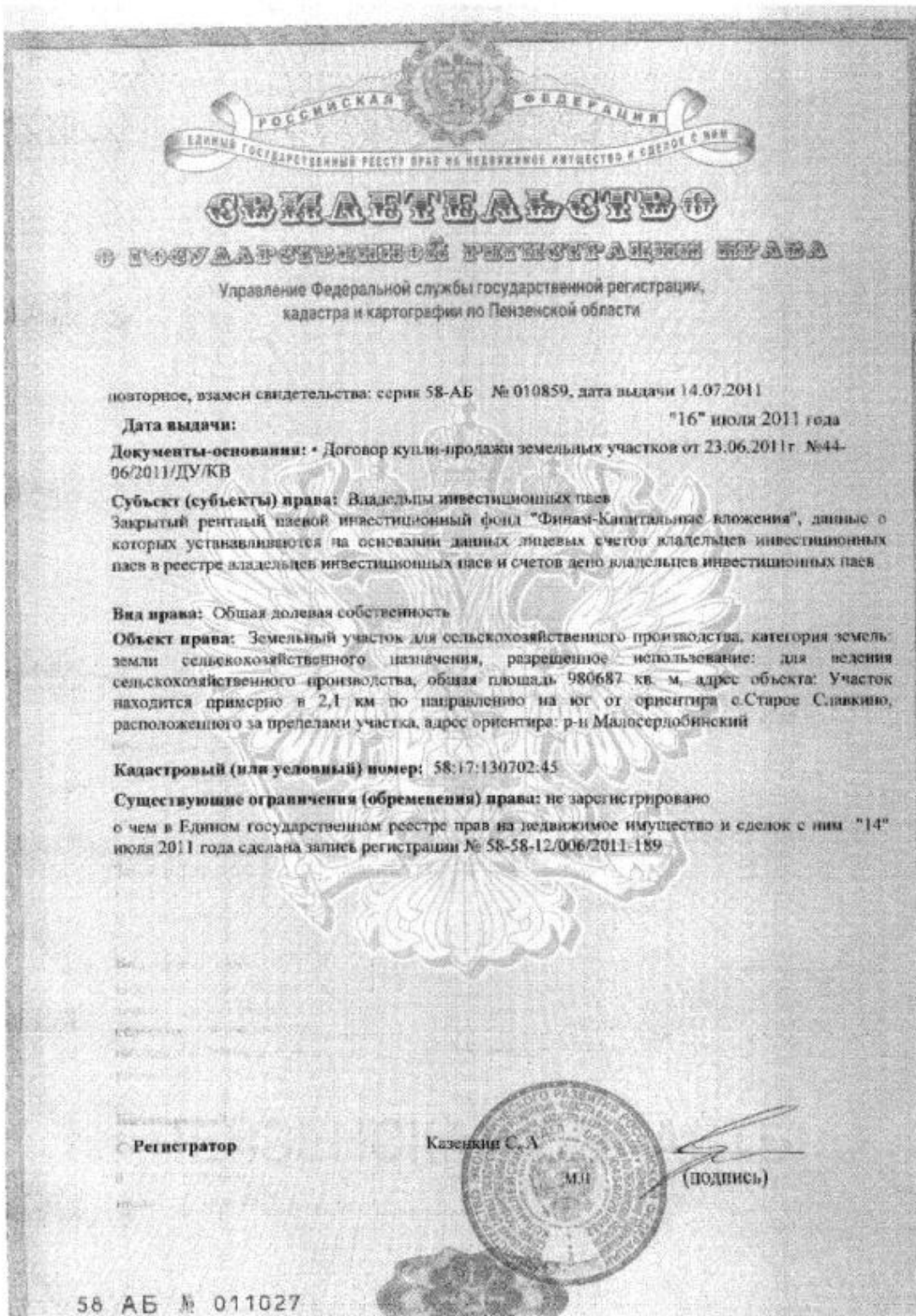






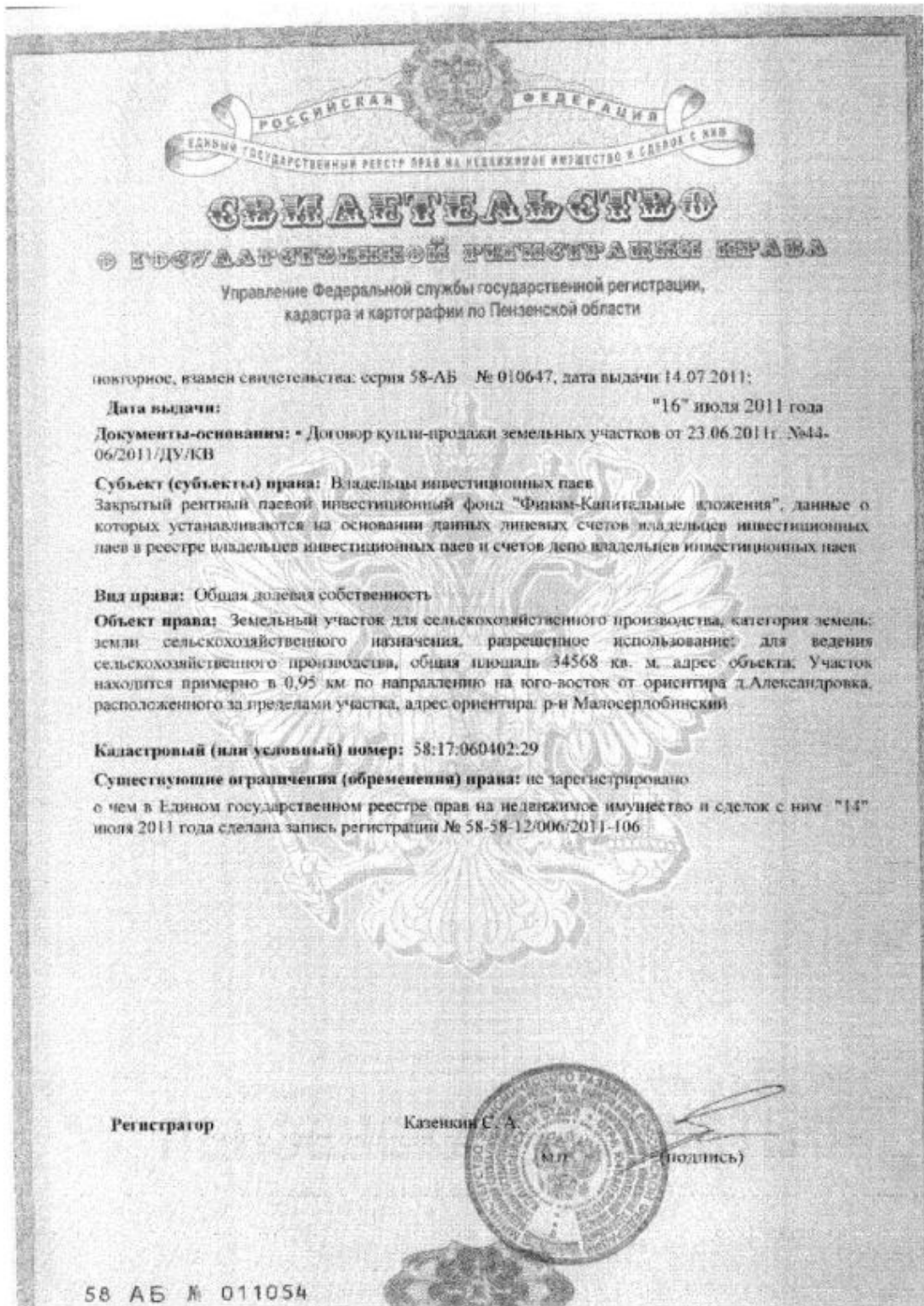




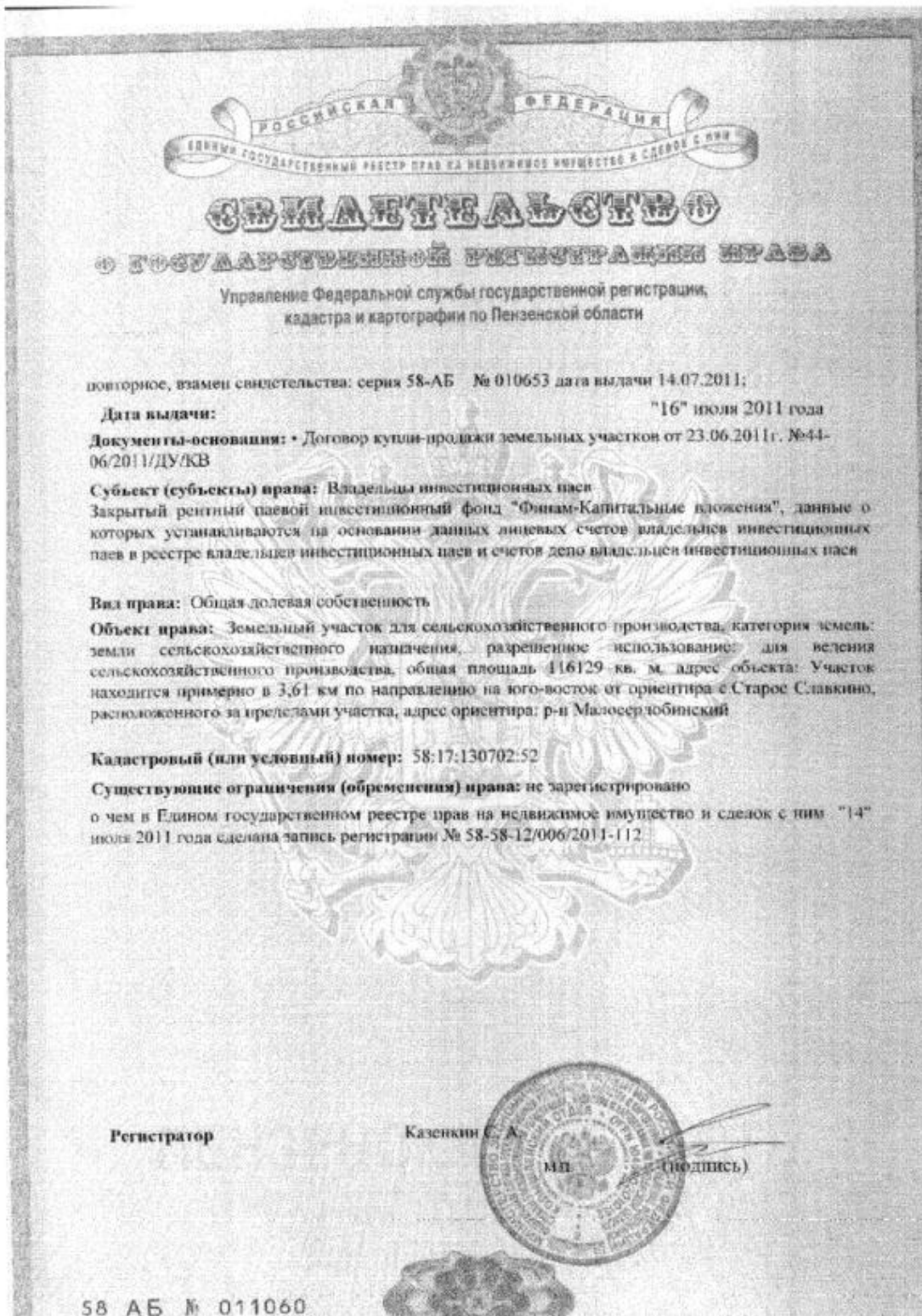


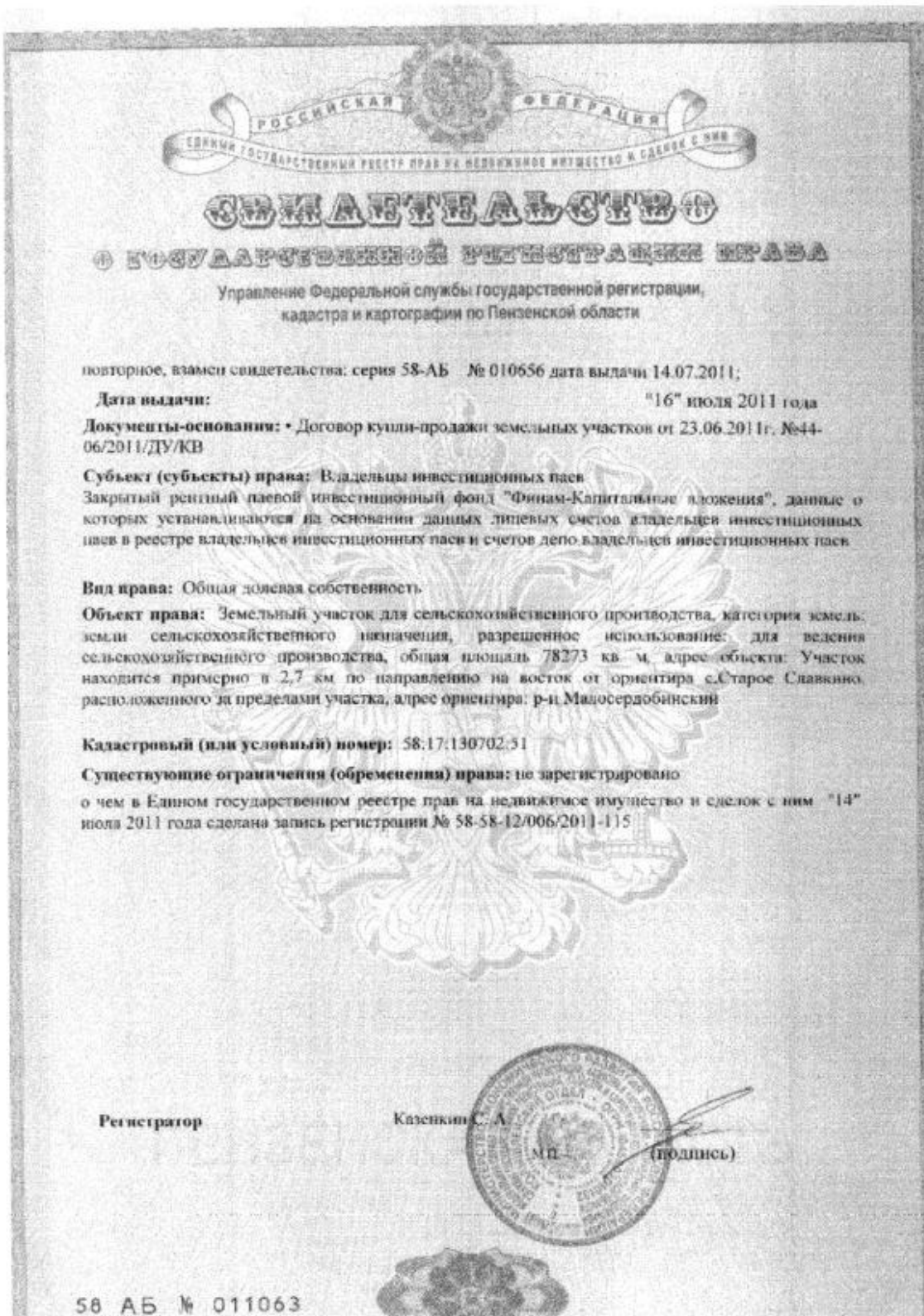


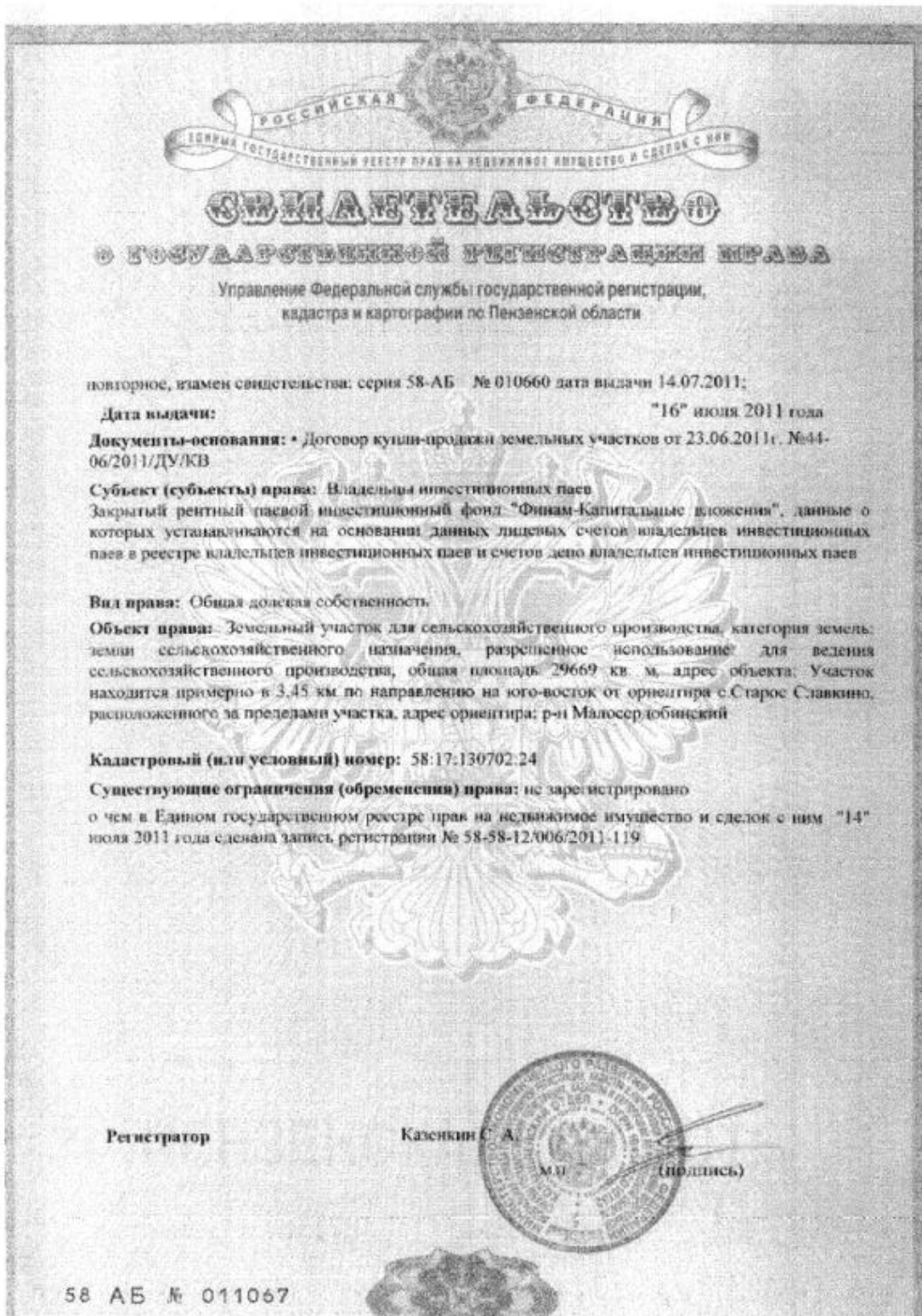




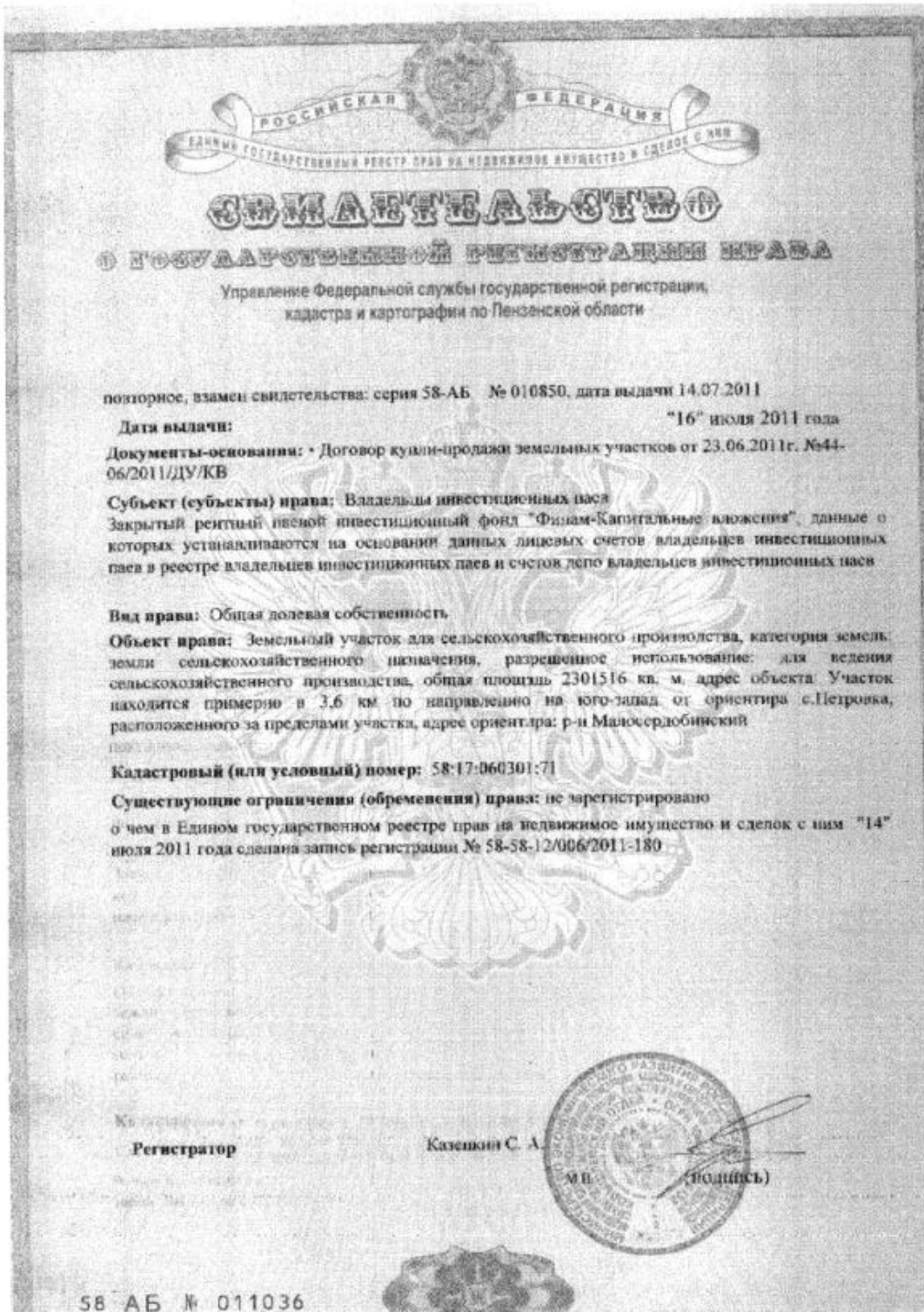


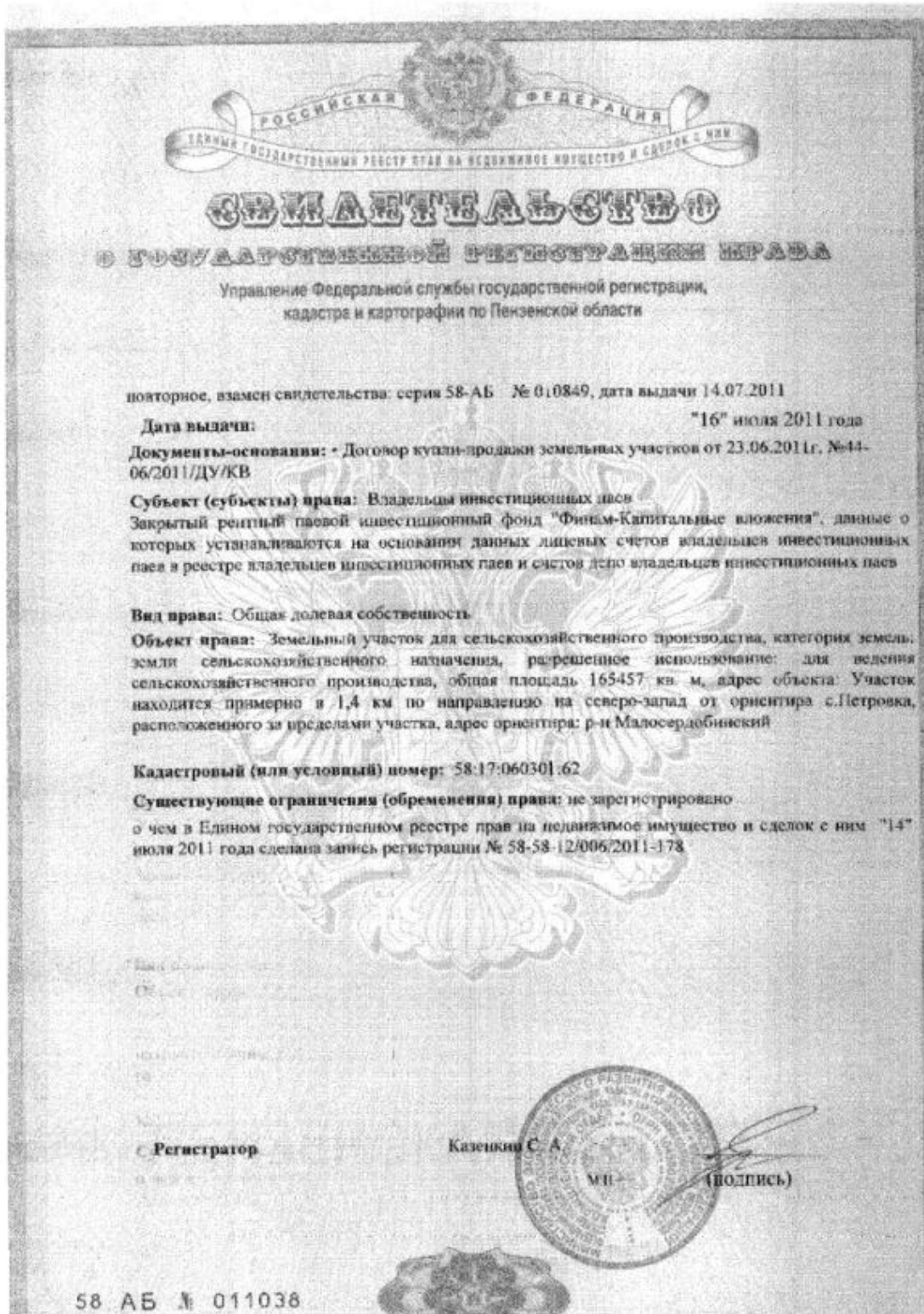


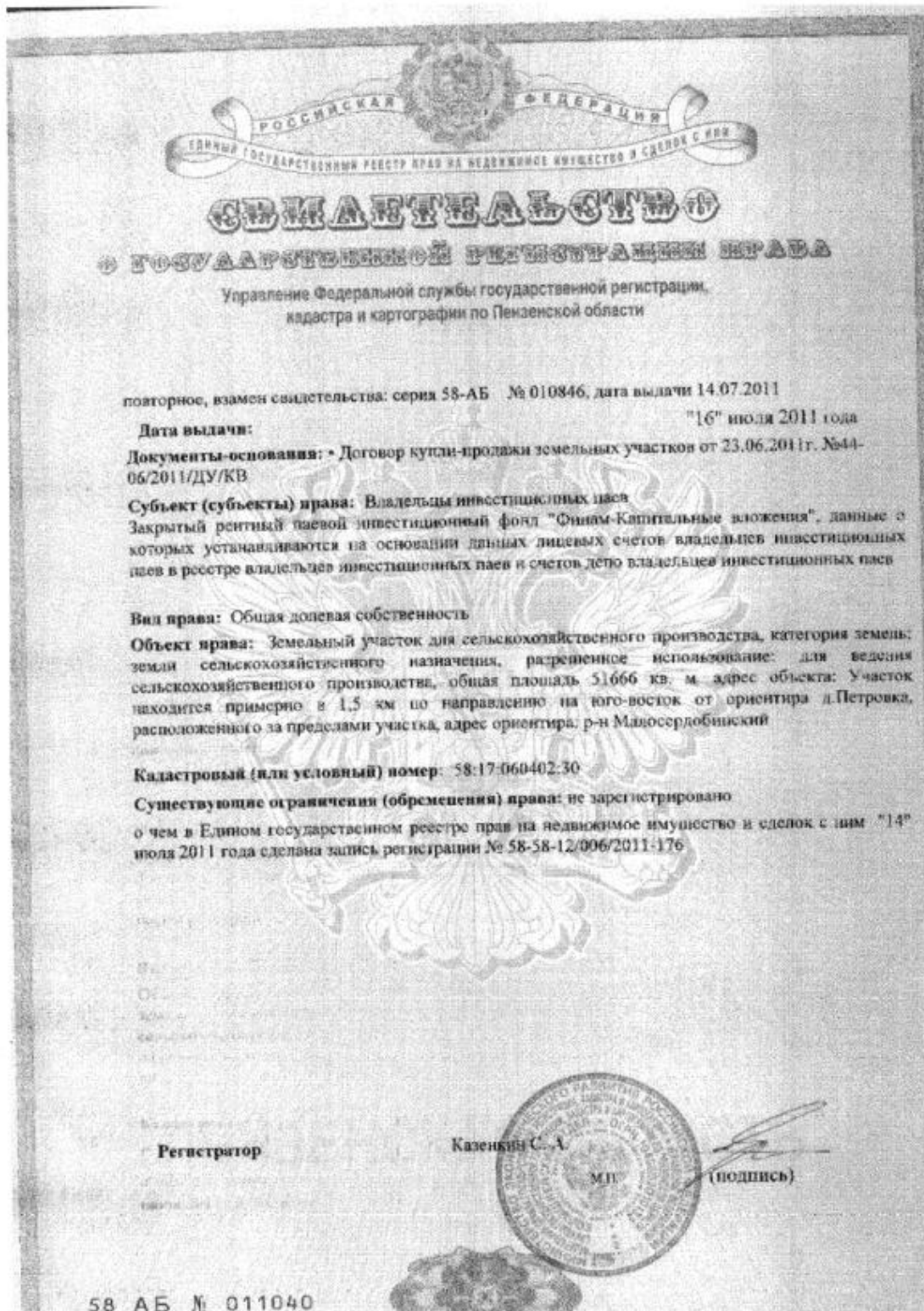


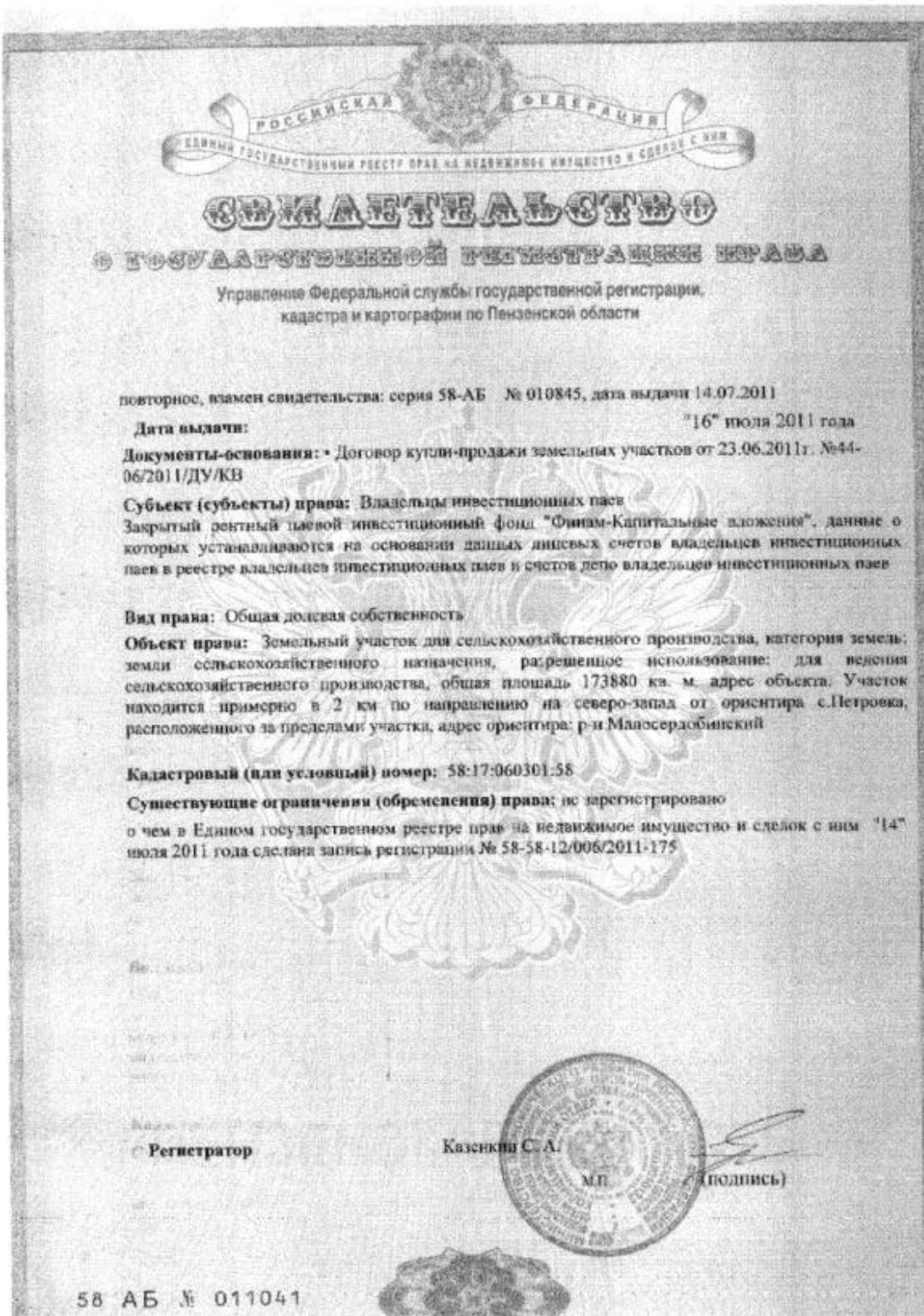




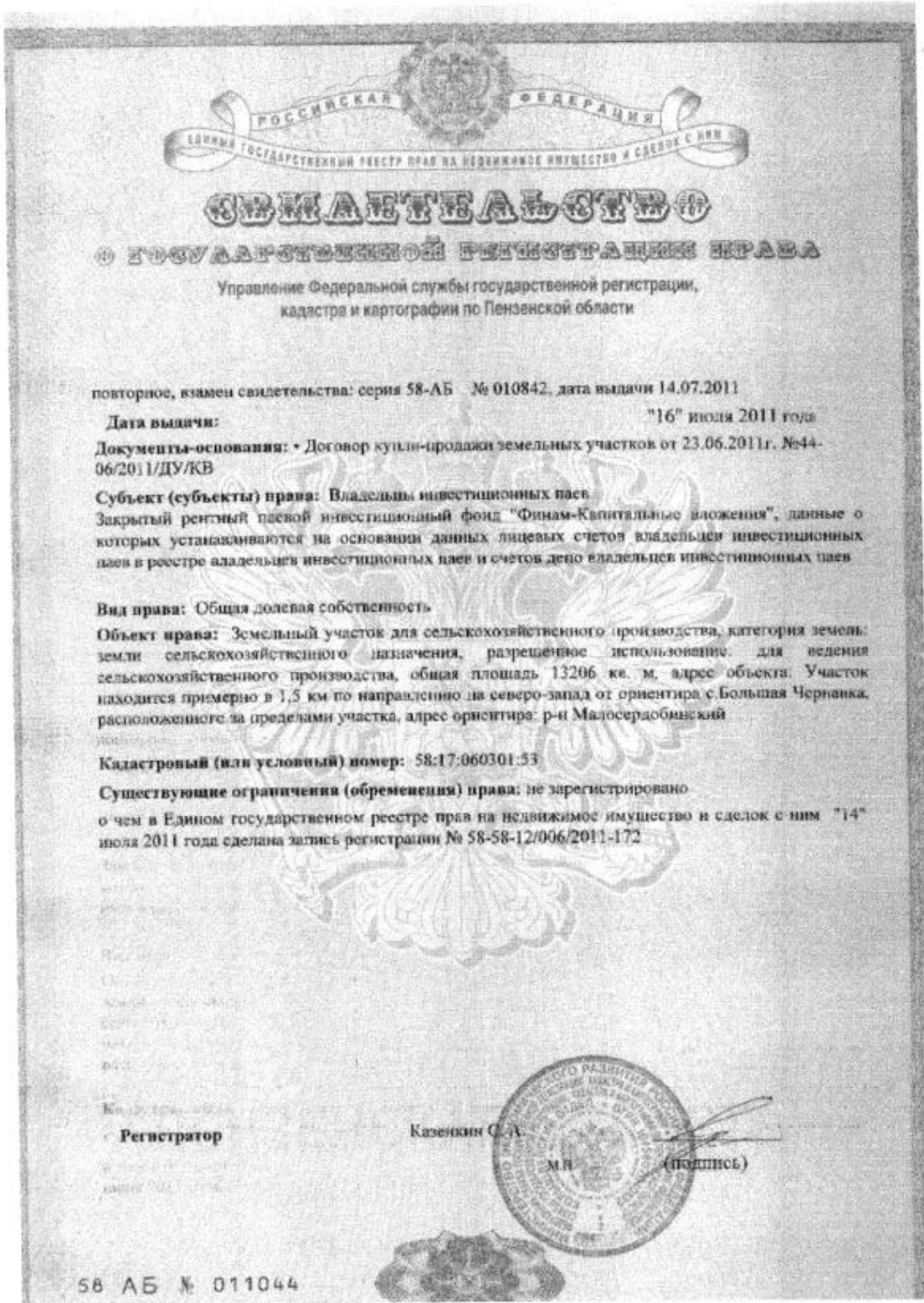
















РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010839, дата выдачи 14.07.2011

Дата выдачи: "16" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 23.06.2011г. №44-06/2011/ДУ/КВ

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 21000 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 1,8 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Большая Чернавка, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский

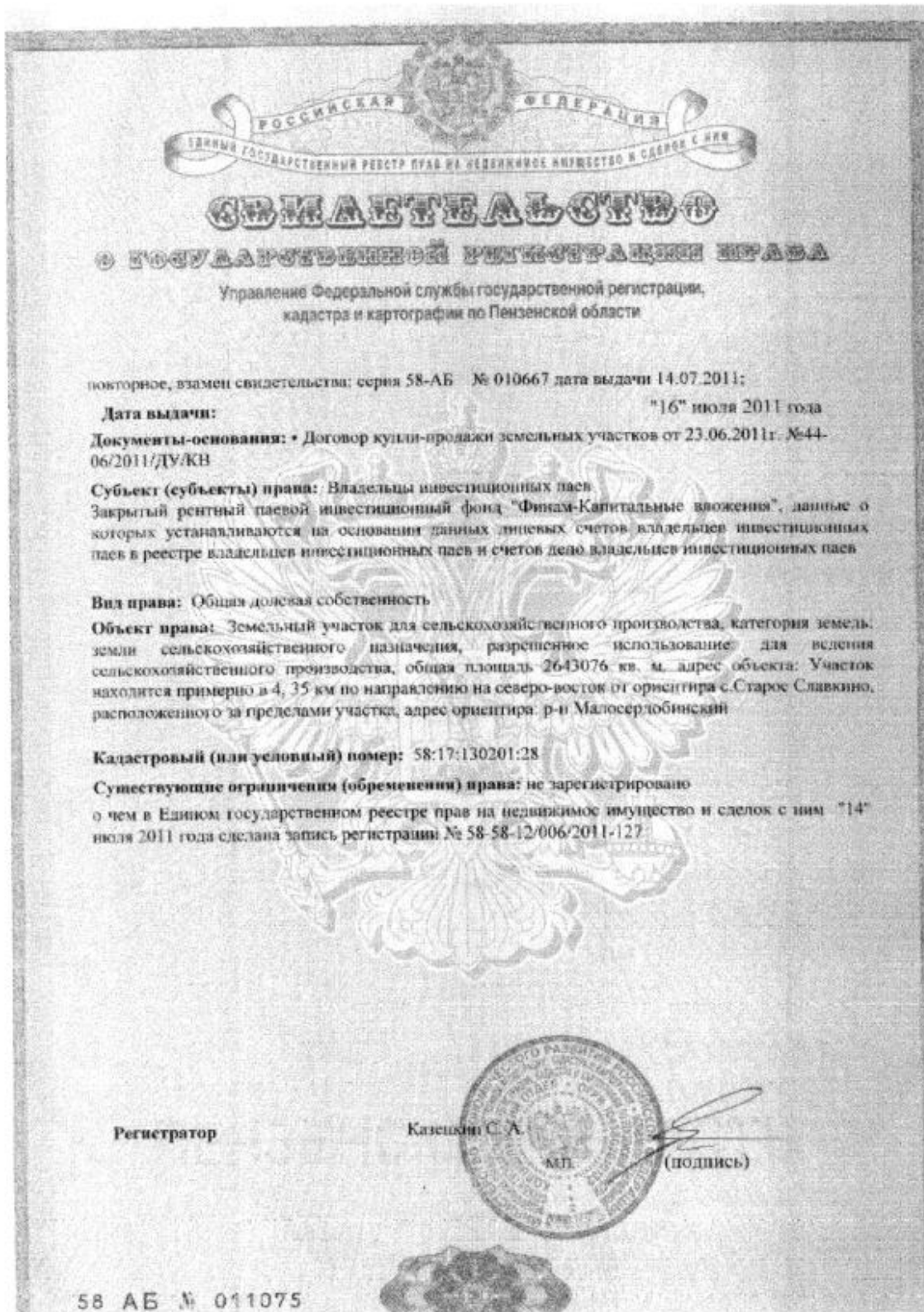
Кадастровый (или условный) номер: 58:17:060301:51

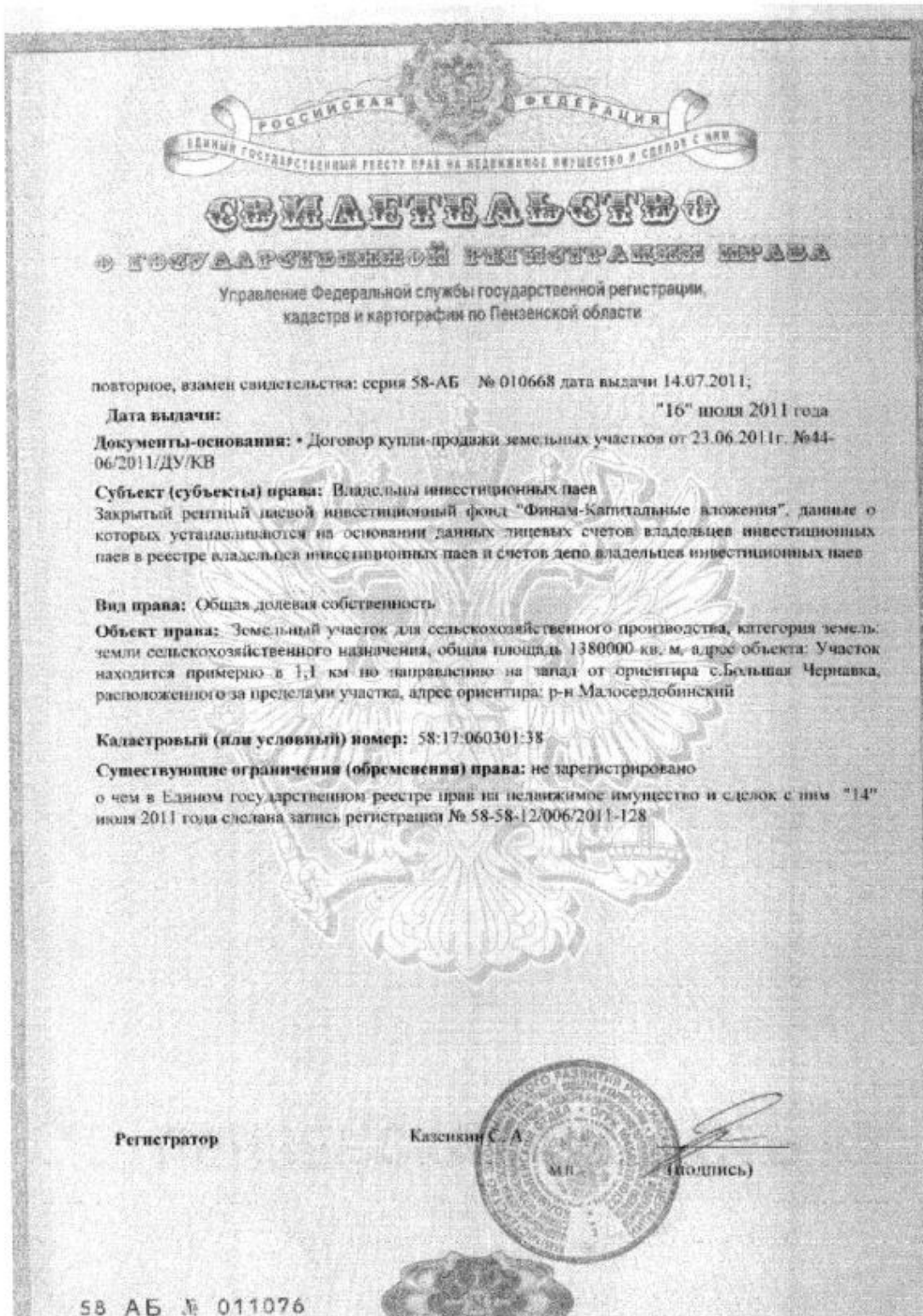
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-12/006/2011-168

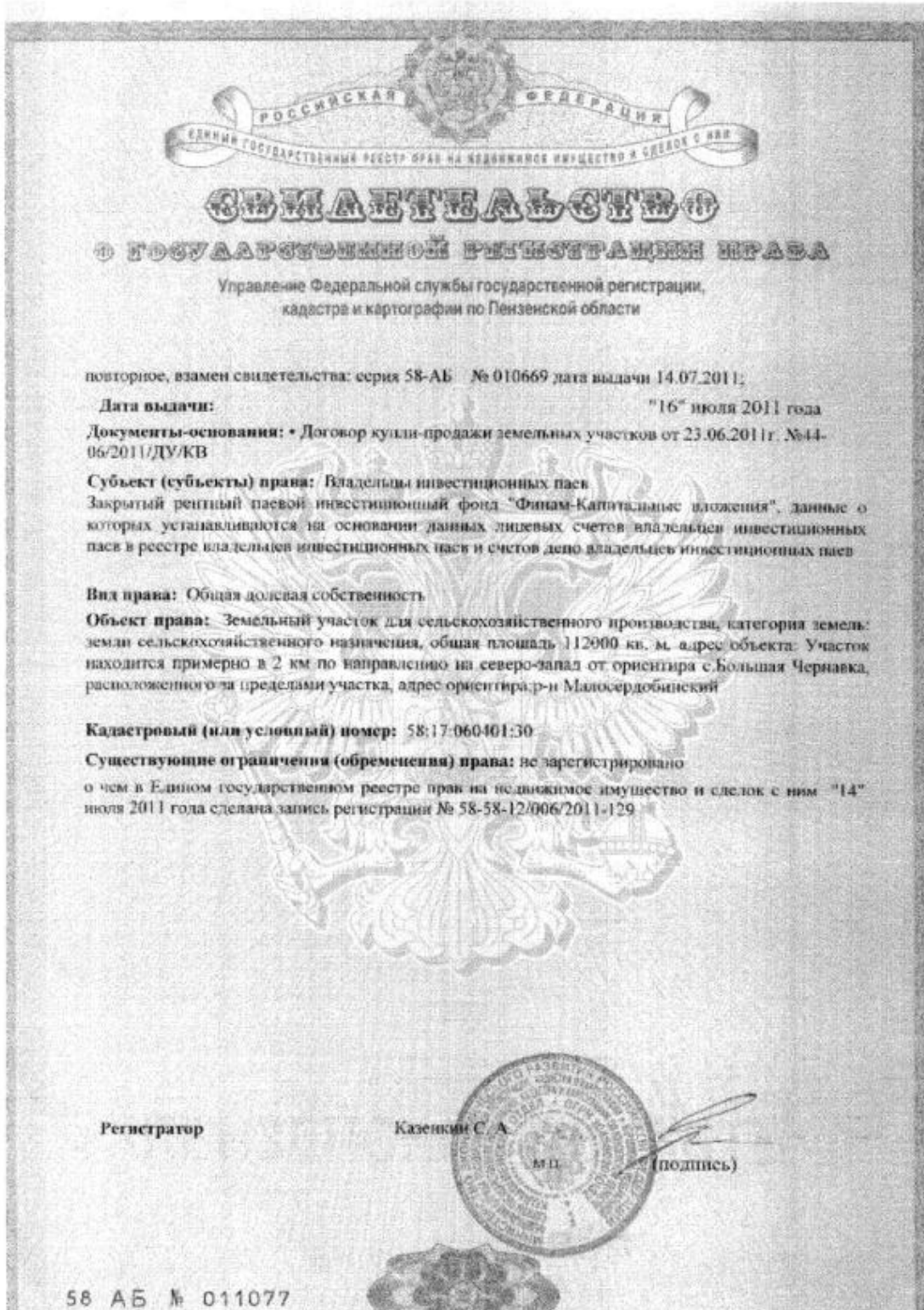
Регистратор _____

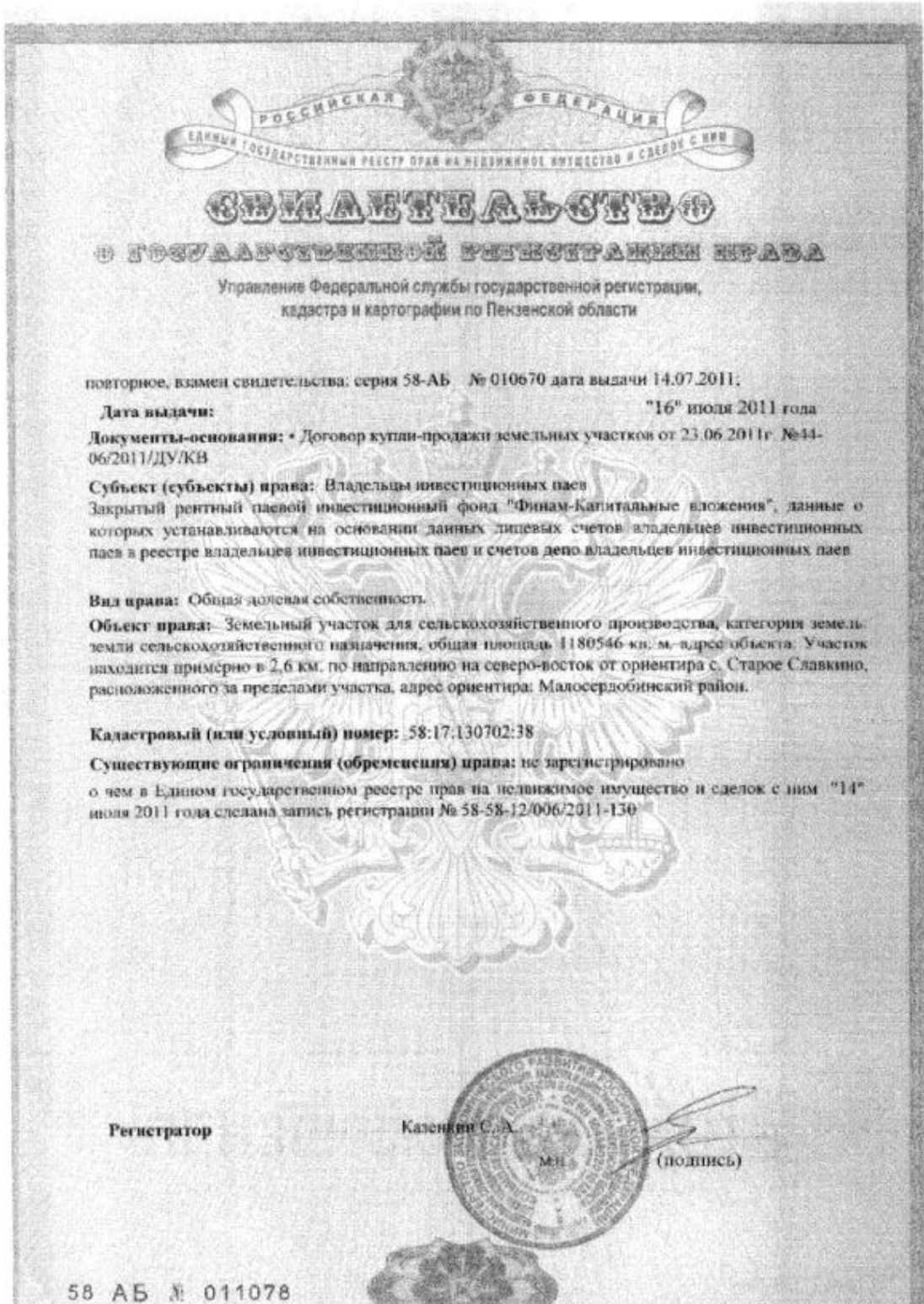
Казенкин С. А.
МП. _____
(подпись)

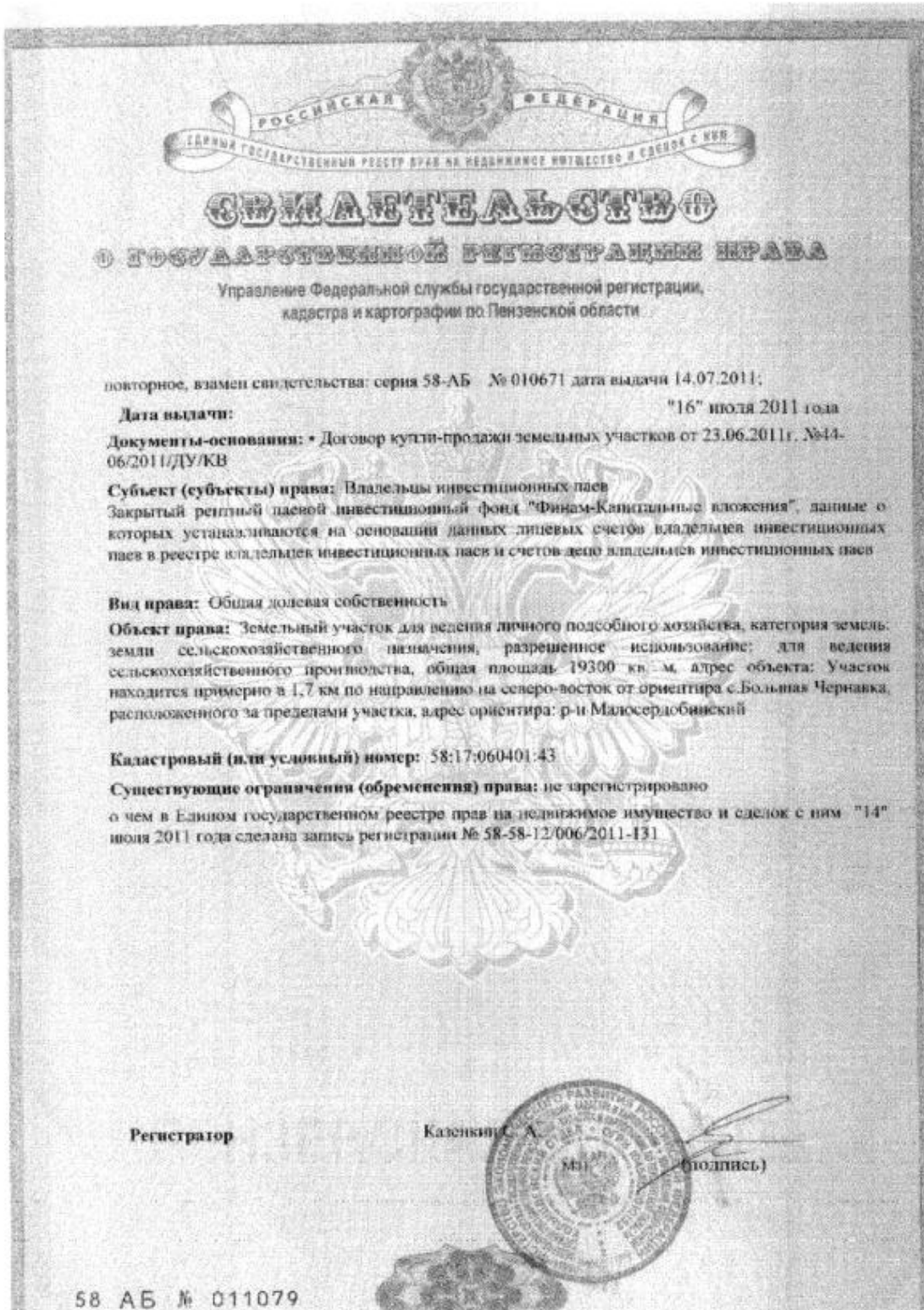
58 АБ № 011048

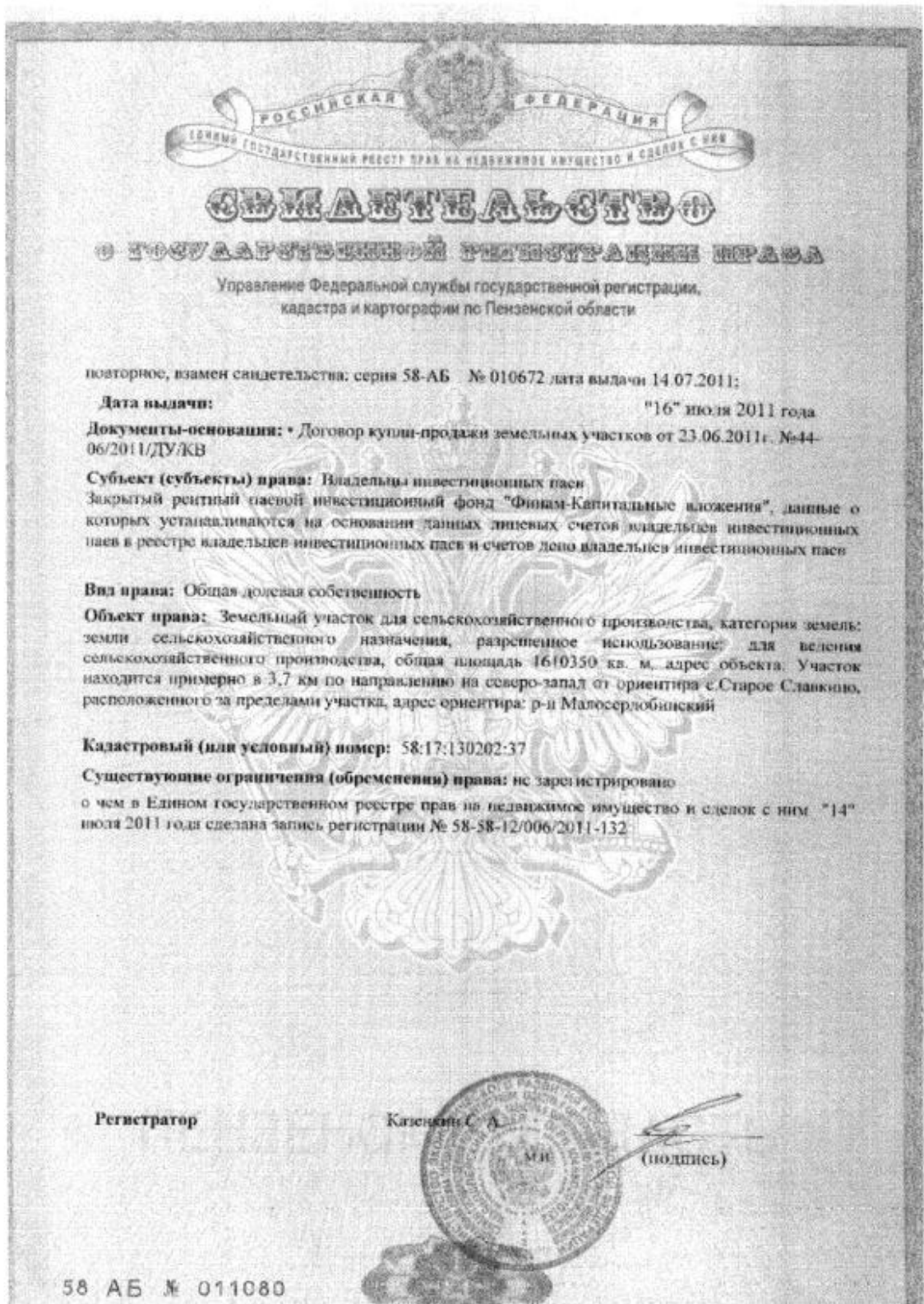


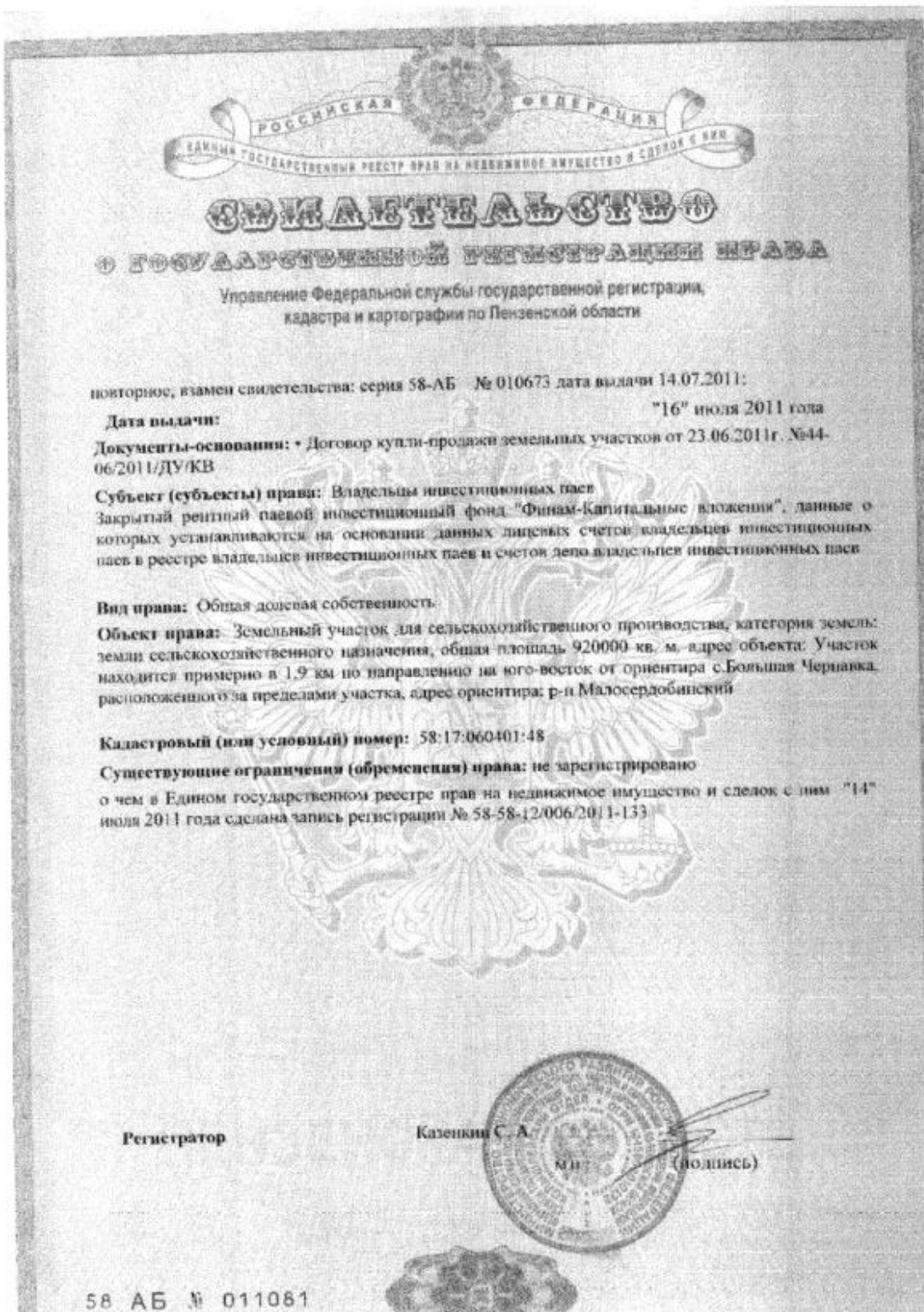


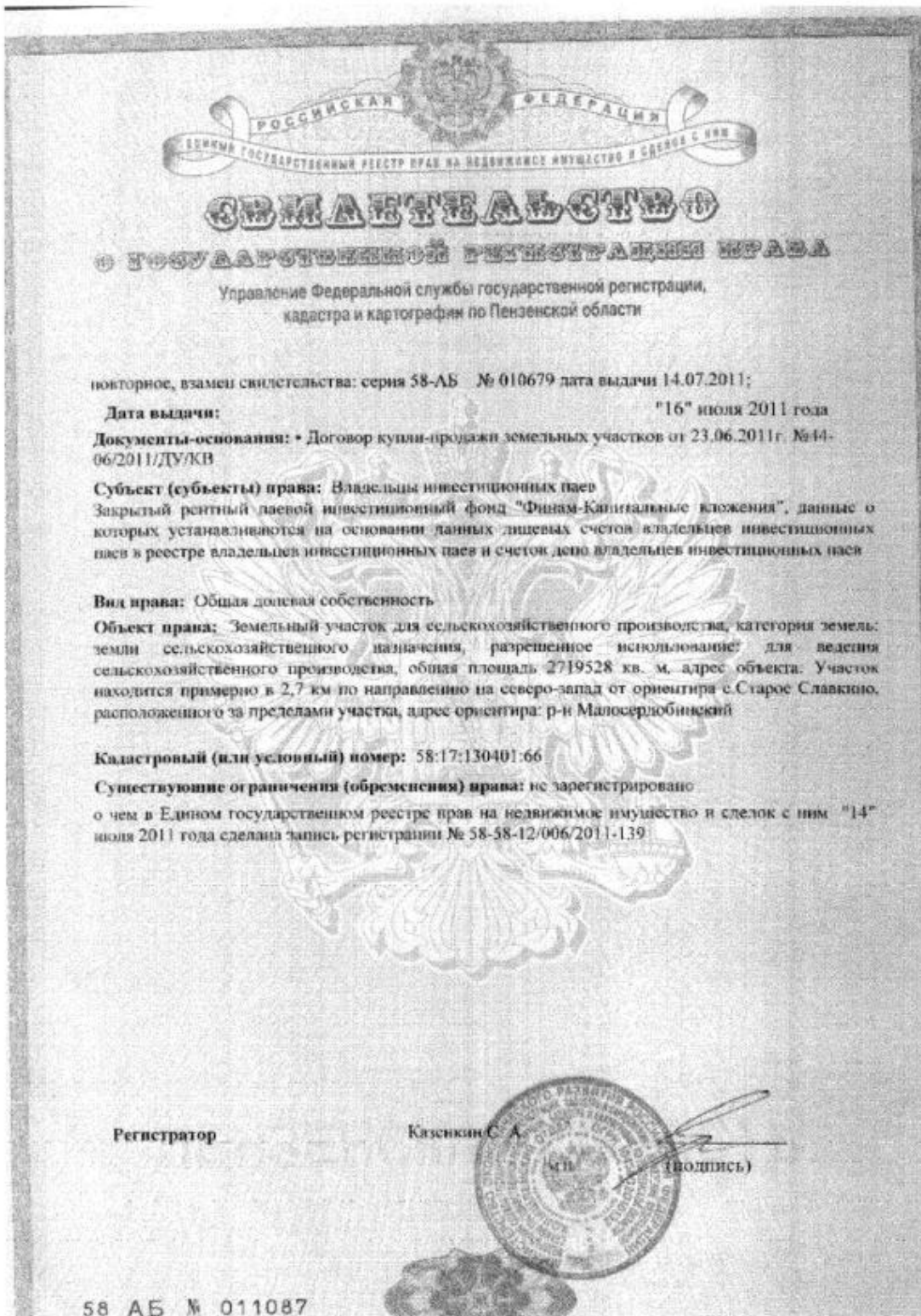




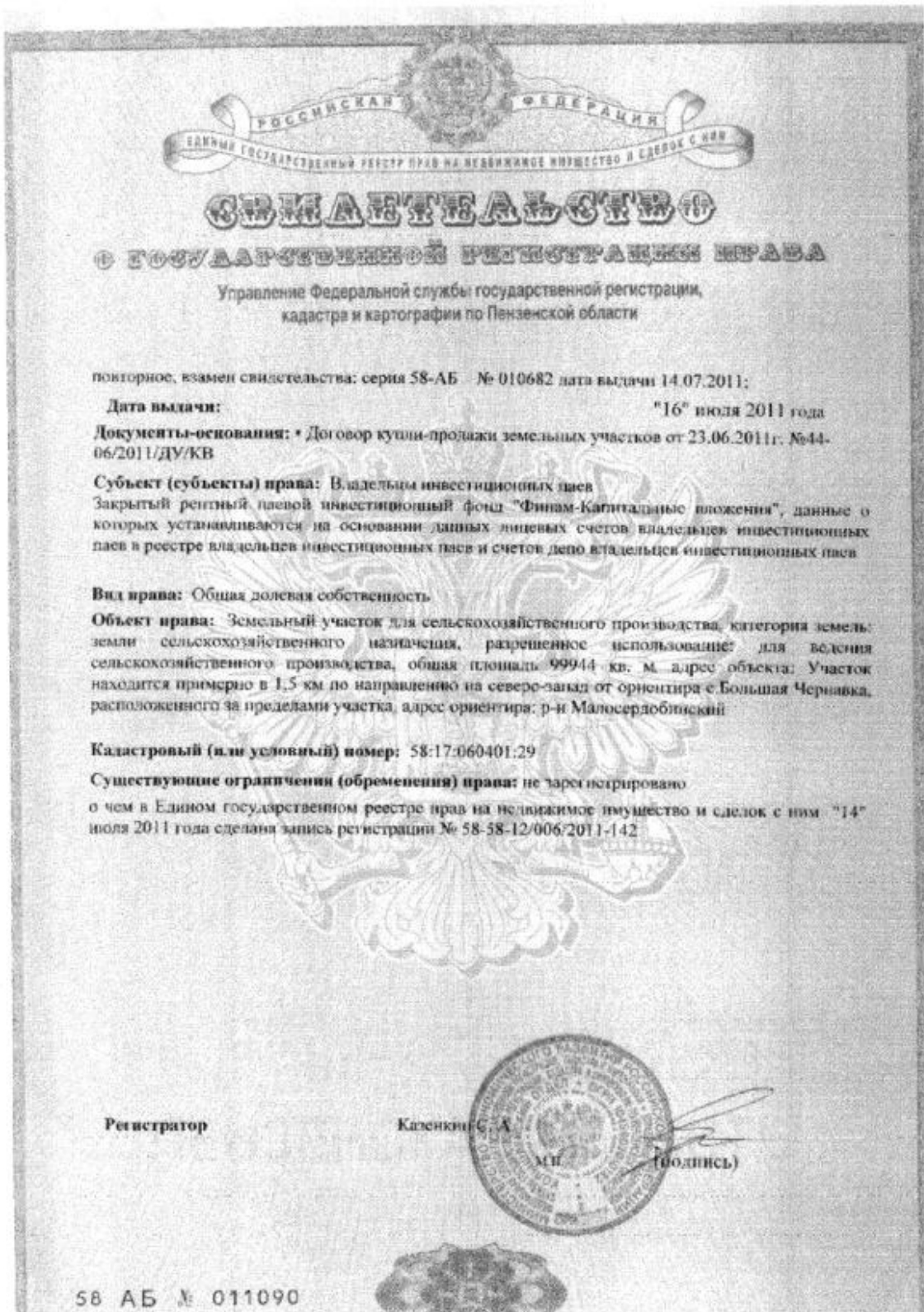


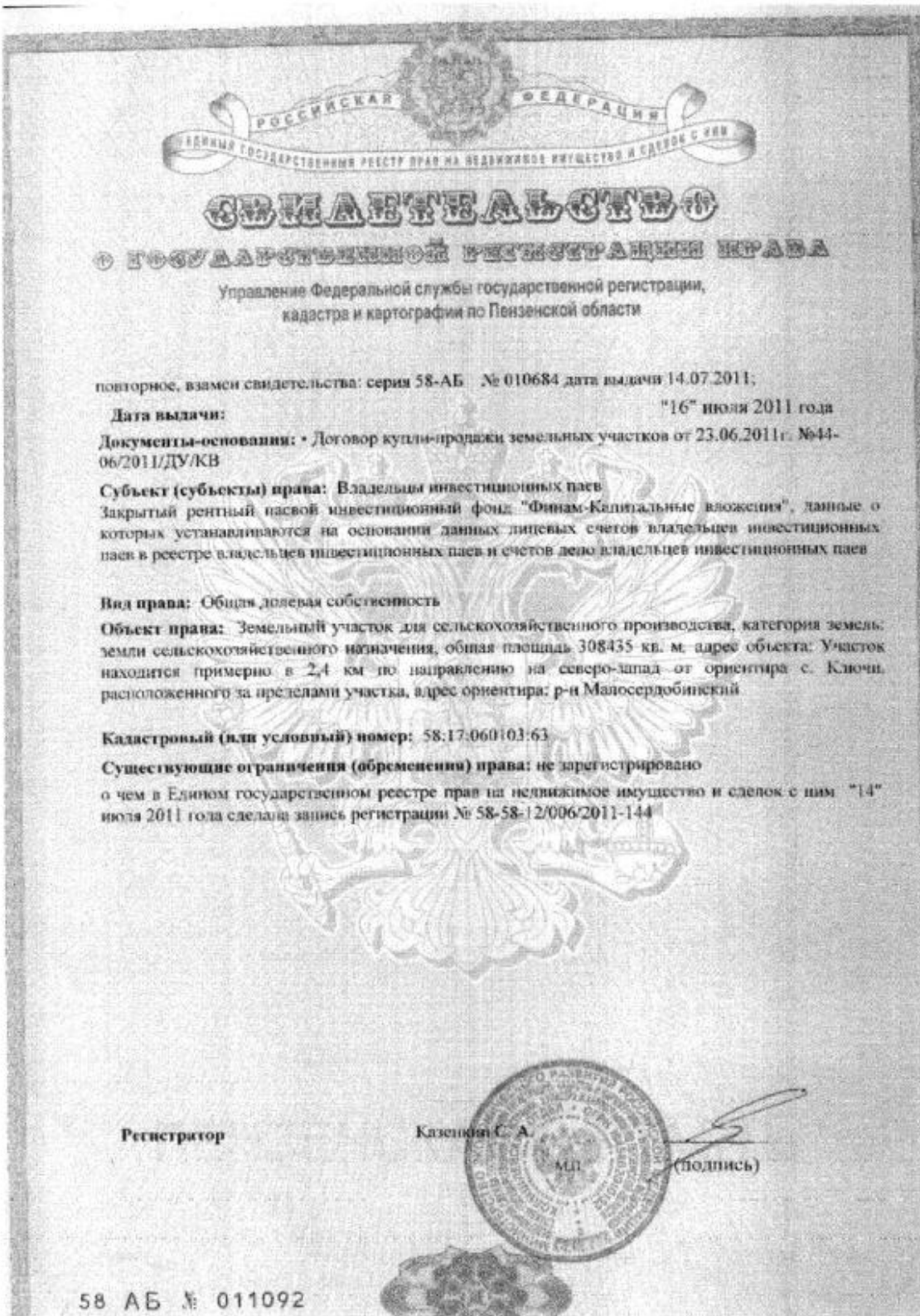


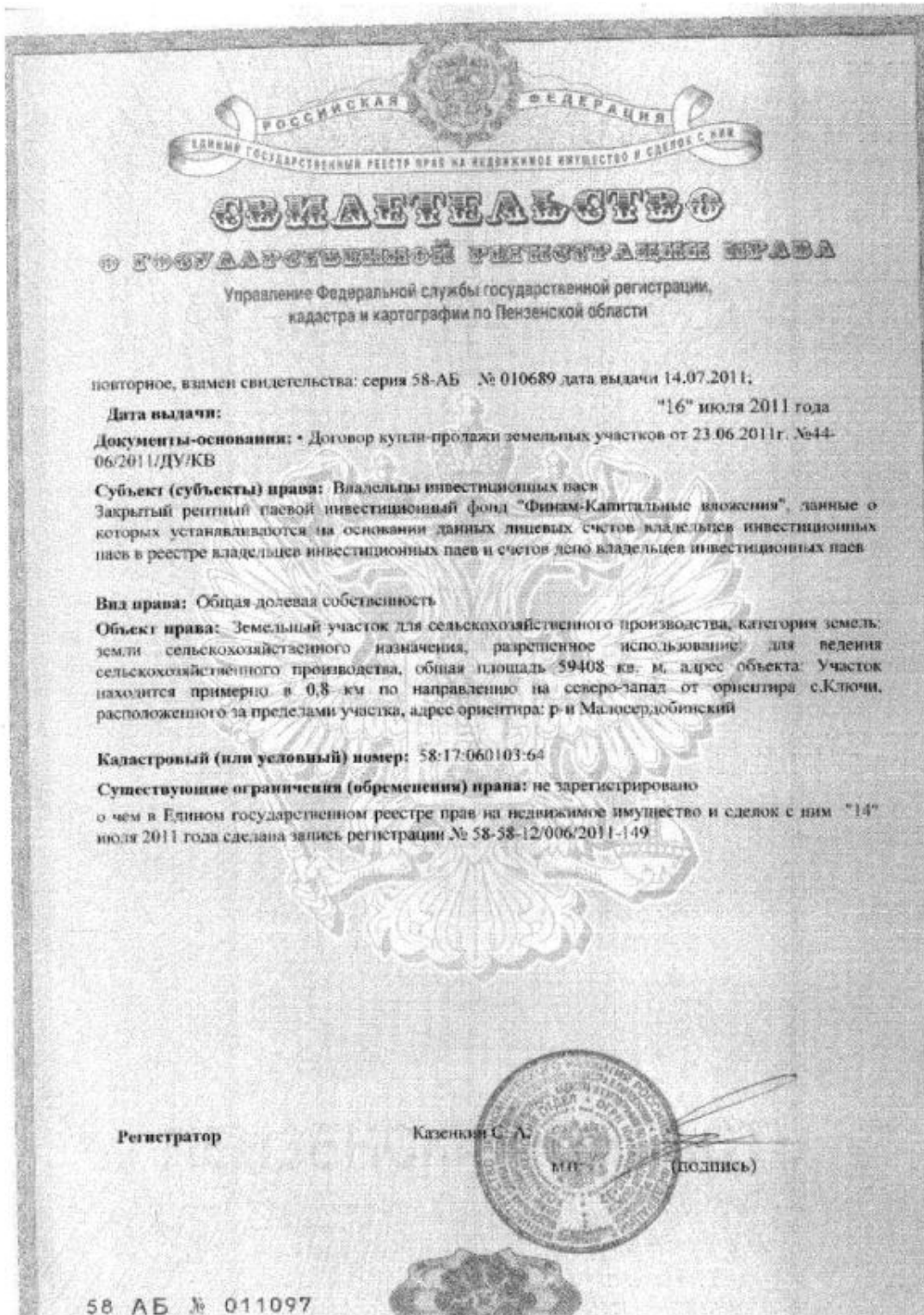


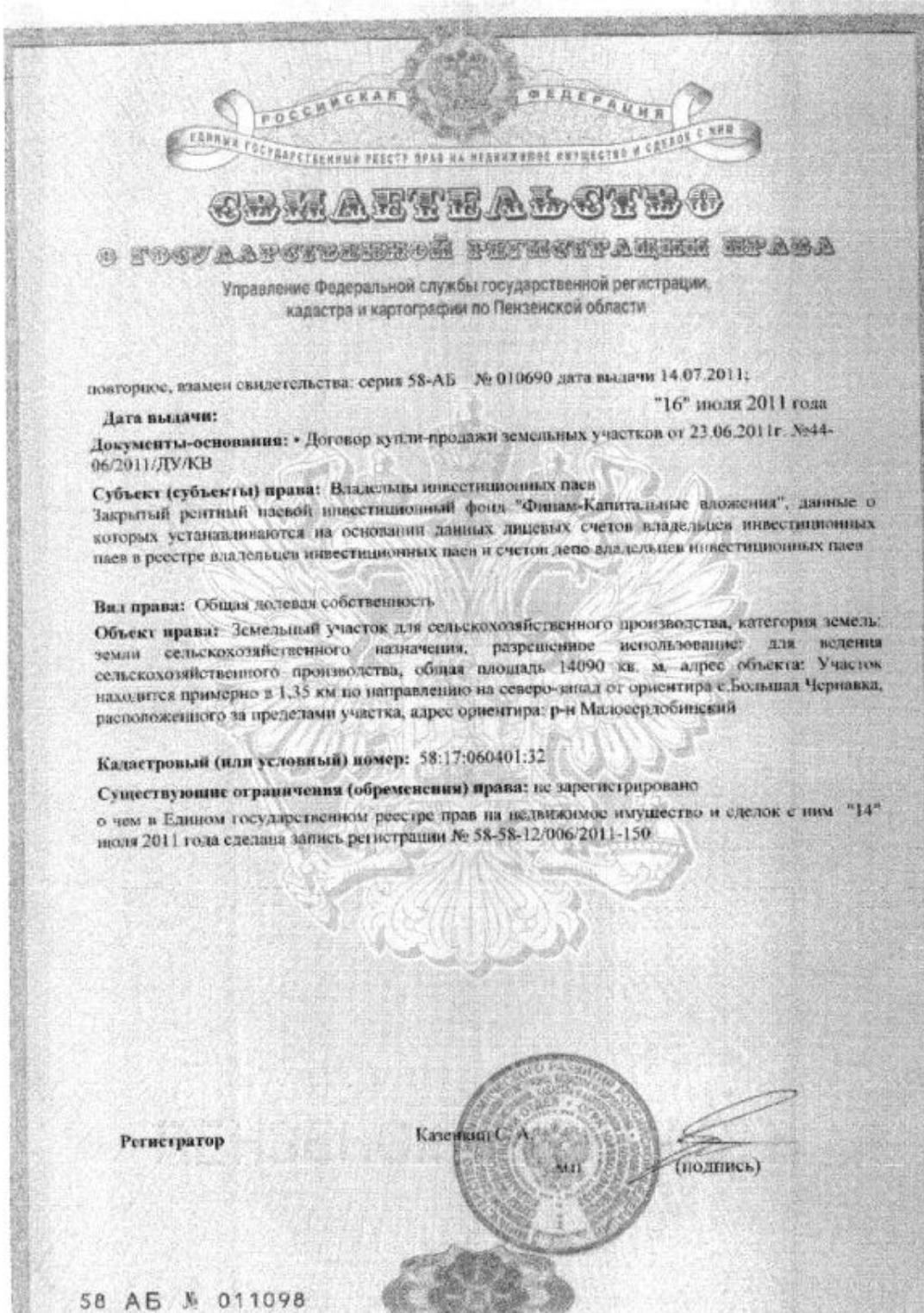








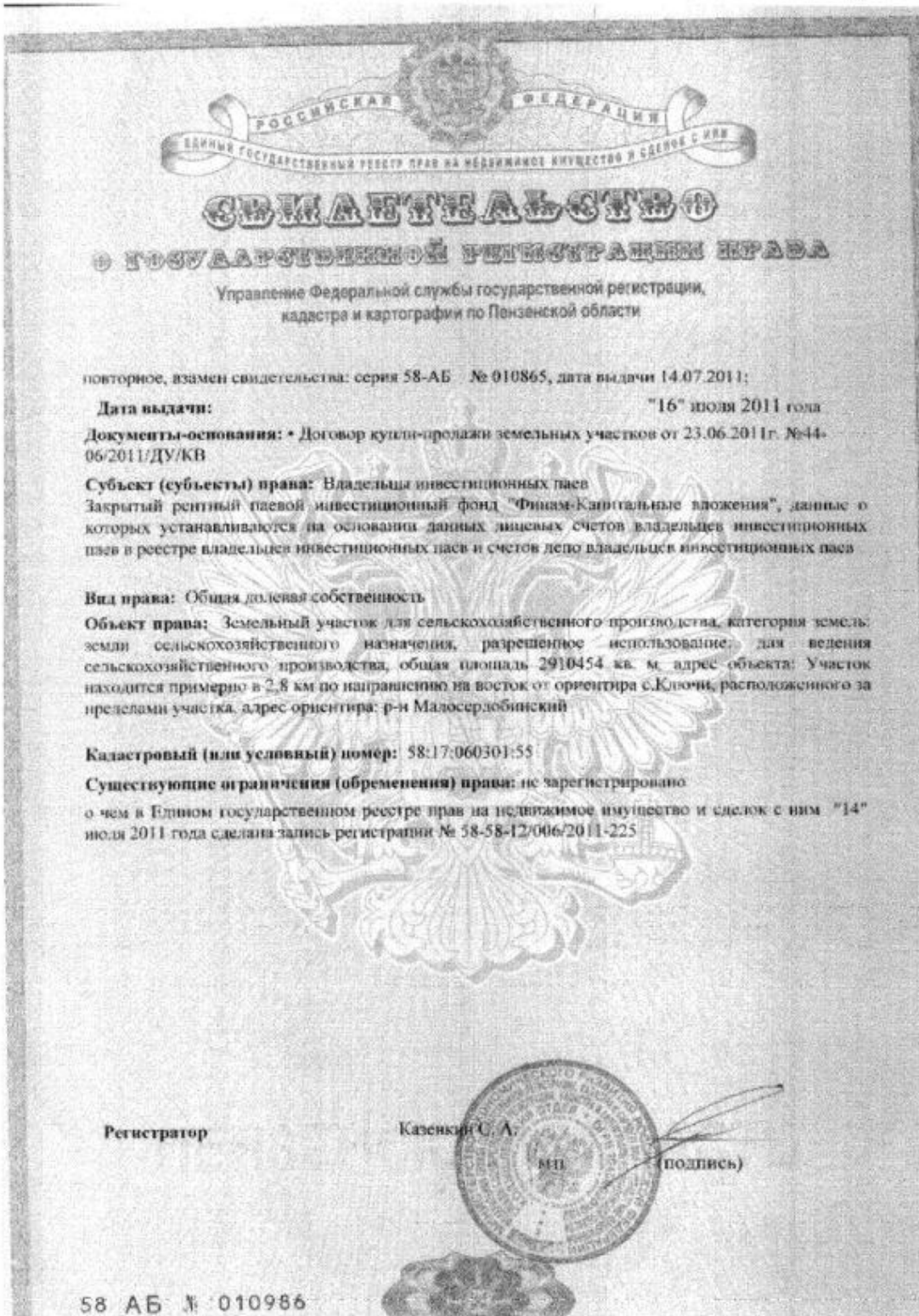


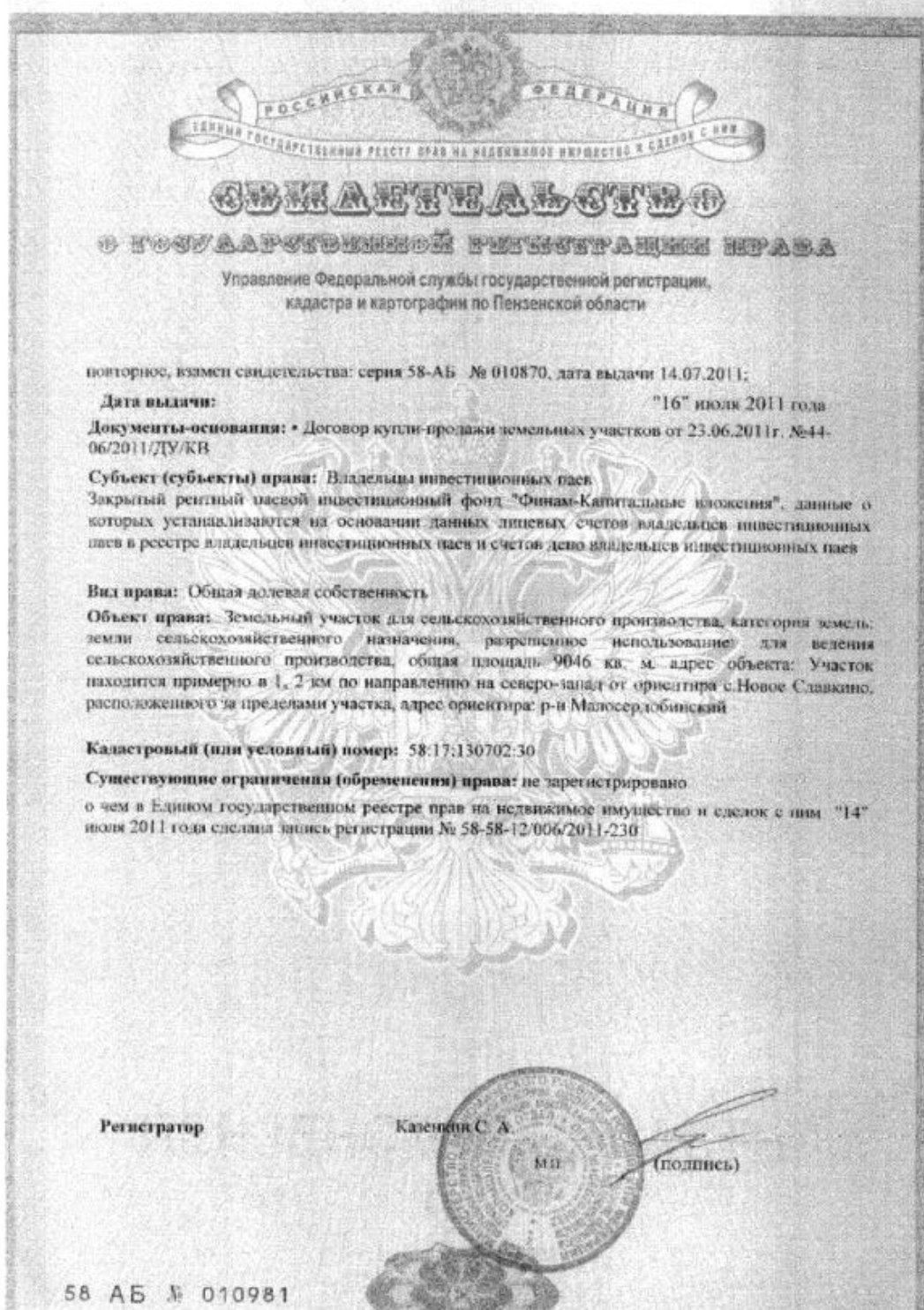
















РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЯТАТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 379937 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, ул. Набережная, д.36, 720 м по направлению на юг


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:124

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-258

Регистратор _____ Сурков _____



58 АБ № 040069


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
№ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 1760000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, в 5840 м по направлению на северо-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:8


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-256

Регистратор


(подпись)



58 АБ № 040067


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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


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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 770000 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с. Кирово, в 3⁵50 м по направлению на юго-восток


Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:20

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-253

Регистратор 



58 АБ № 040064


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

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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность


Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 433846 кв. м, адрес объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, в 4800 м по направлению на юго-восток

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:060101:72


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-252

Регистратор

Сурков 
(подпись)



58 АБ № 040063


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

Дата выдачи: "06" июля 2011 года

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

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


Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 36600 кв. м, адрес-объекта: Пензенская область, Сердобский район, с.Кирово, ул. Набережная, д.36, 1230 м по направлению на юг

Кадастровый (или условный) номер: 58:25:050102:128

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-33/009/2011-249

Регистратор _____ Суров _____ (подпись)



58 АБ № 040060