

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СентралГруп»**

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



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

## **ОТЧЕТ № 122/10/15-3/П**

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

### **ЗАКАЗЧИК:**

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

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «СентралГруп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 02 октября 2015 г.

Дата составления отчета: 02 октября 2015 г.

**Москва 2015 г.**

ООО «СентралГруп»

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

## Сопроводительное письмо.

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

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

*Уважаемая Ирина Александровна,*

В соответствии с договором 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявки на оценку № 567 от 23 сентября 2015 г. эксперты ООО «СэнтралГруп» произвели оценку рыночной стоимости земельных участков с/х назначения, общей площадью **49 603 000 кв.м.**, расположенных в Тамалинском р-не, Пензенской области.

Понятие «рыночная стоимость»<sup>1</sup>, используемое в настоящем отчете, определяется в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

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

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

Согласно требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности. Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

<sup>1</sup> Аналогичное определение понятия «рыночная стоимость» приводится в Федеральном стандарте оценки №2 от 20.07.2007 года «Цель оценки и виды стоимости».

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

В процессе работы над определением стоимости Объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным для определения незастроенного земельного участка. Поэтому оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости Объекта оценки и использовать только сравнительный подход. Краткое обоснование данного решения приводится в п.15 настоящего Отчета.

Таким образом, расчет стоимости Объекта оценки был осуществлен с применением сравнительного подхода.

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

**Рыночная стоимость Объектов оценки:**

*земельных участков общей площадью 49 603 000 кв.м., расположенных в Тамалинском р-не,*

*Пензенской области, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:*

**344 740 850 рублей**

**(Триста сорок четыре миллиона семьсот сорок тысяч восемьсот пятьдесят рублей)**

**В том числе:**

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	58:27:0000000:229	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Зубрилово	19 412 000,00	134 913 400,00
2	58:27:0000000:228	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Варварино	26 432 000,00	183 702 400,00
3	58:27:0100301:85	Пензенская область, Тамалинский район, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Калиновка	3 759 000,00	26 125 050,00

Генеральный директор

ООО «СэнтралГруп»



Стоянова В.Г.

02 октября 2015 г.

**Содержание**

<b>1.</b>	<b>Основные факты и выводы.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Задание на оценку.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Заявление оценщика.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Сведения о заказчике и оценщике.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Основные определения и понятия.....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Описание объекта оценки.....</b>	<b>16</b>
<b>11.1.</b>	<b>Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.....</b>	<b>16</b>
<b>11.2.</b>	<b>Описание местоположения объекта оценки.....</b>	<b>17</b>
<b>11.3.</b>	<b>Описание района расположения Объекта оценки.....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Анализ рынка.....</b>	<b>29</b>
<b>12.1.</b>	<b>Макроэкономический анализ.....</b>	<b>29</b>
<b>12.1.1.</b>	<b>Обзор текущей ситуации в экономике РФ.....</b>	<b>29</b>
<b>12.1.2.</b>	<b>Анализ основных экономических факторов.....</b>	<b>30</b>
<b>12.1.3.</b>	<b>Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году.....</b>	<b>32</b>
<b>12.2.</b>	<b>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.....</b>	<b>34</b>
<b>13.</b>	<b>Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.....</b>	<b>36</b>
<b>14.</b>	<b>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.....</b>	<b>37</b>
<b>14.1.</b>	<b>Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.....</b>	<b>37</b>
<b>14.1.1.</b>	<b>Методология сравнительного подхода.....</b>	<b>37</b>
<b>14.1.2.</b>	<b>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки.....</b>	<b>38</b>
<b>14.2.</b>	<b>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.....</b>	<b>44</b>
<b>15.</b>	<b>Итоговое заключение о рыночной стоимости.....</b>	<b>45</b>
<b>16.</b>	<b>Список используемой литературы.....</b>	<b>46</b>
<b>17.</b>	<b>Перечень документов Заказчика.....</b>	<b>47</b>
<b>18.</b>	<b>Перечень документов Оценщика.....</b>	<b>47</b>

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 1. Основные факты и выводы.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Пензенская область, Тамалинский р-н..
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев..
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»

*Таблица 2. Сведения о проводимой оценке*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 567 от 23 сентября 2015 г.
Вид стоимости	Рыночная стоимость в рублях (без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	02 октября 2015 года
Срок проведения оценки	02 октября 2015 года
Дата составления отчета	02 октября 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>2</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 122/10/15-3/П

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

Применяемые стандарты оценки	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)
------------------------------	--

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	344 740 850
	Доходный подход	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b>		<b>344 740 850 руб.</b> (Триста сорок четыре миллиона семьсот сорок тысяч восемьсот пятьдесят рублей)

<sup>2</sup> Оценщик посчитал информацию предоставленную Заказчиком достаточной для проведения оценки. Использование дополнительной информации от визуального осмотра не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**2. Задание на оценку.**

*Таблица 5. Задание на оценку*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 567 от 23 сентября 2015 г.
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные: Россия, Пензенская область, Тамалинский р-н..
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Незастроенные земельный участки.. (более подробная информация приведена в п.11 «Описание объекта оценки» настоящего отчета)
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные в Тамалинском р-не Пензенской области, общей площадью 49 603 000 кв.м.
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»
Вид определяемой стоимости <sup>2</sup>	Рыночная стоимость
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного «Финам-Капитальные вложения»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	02 октября 2015года <sup>3</sup>
Дата составления отчета	02 октября 2015 года
Применяемые стандарты оценки <sup>3</sup>	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611; Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки, приведены в разделе 6 настоящего Отчета
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 122/10/15-3/П
Оцениваемые права	Право собственности <sup>1</sup>
Заказчик работы	ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Срок действия отчета	6 месяцев <sup>4</sup>

<sup>1</sup> - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим

## ООО «СэнтралГруп»

### отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

<sup>3</sup> - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", «**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости объекта оценки) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

<sup>4</sup> - в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.».

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 3. Заявление оценщика.

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

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

Оценщик

Победоносцев А.Г.

02 октября 2015г.



## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**5. Сведения о заказчике и оценщике.**

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

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

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

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

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

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 7. Основные определения и понятия.

*Таблица 8. Термины и определения*

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

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

*Таблица 9. Перечень источников данных*

Количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельства о государственной регистрации права (39 шт.); Публичная кадастровая карта <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a>
Макроэкономический анализ	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> .
Анализ местоположения	Портал Правительства Пензенской области <a href="http://www.pnzreg.ru/">http://www.pnzreg.ru/</a> ; <a href="https://ru.wikipedia.org/">https://ru.wikipedia.org/</a> .
Анализ рынка объекта оценки	<a href="http://izvestia.ru/news/562261">http://izvestia.ru/news/562261</a> Министерство сельского хозяйства РФ: <a href="http://mcx.ru/">http://mcx.ru/</a>
Информация об аналогах объекта оценки	<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г.

**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
--------------------------------	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 11. Описание объекта оценки.

#### 11.1. Правообладатель объектов оценки и описание объектов оценки.

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

Земельные участки находятся в доверительном управлении.

Земельные участки принадлежат к землям сельскохозяйственного назначения. Общая площадь земельных участков составляет 49 603 000 кв.м.

Таблица 11. Данные об объектах оценки

№	Кадастровый номер земельного участка	Объект права	Адрес участка	Площадь, кв.м.
1	58:27:0000000:229	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Зубрилово	19 412 000,00
2	58:27:0000000:228	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Варварино	26 432 000,00
3	58:27:0100301:85	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Пензенская область, Тамалинский район, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Калиновка	3 759 000,00

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

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



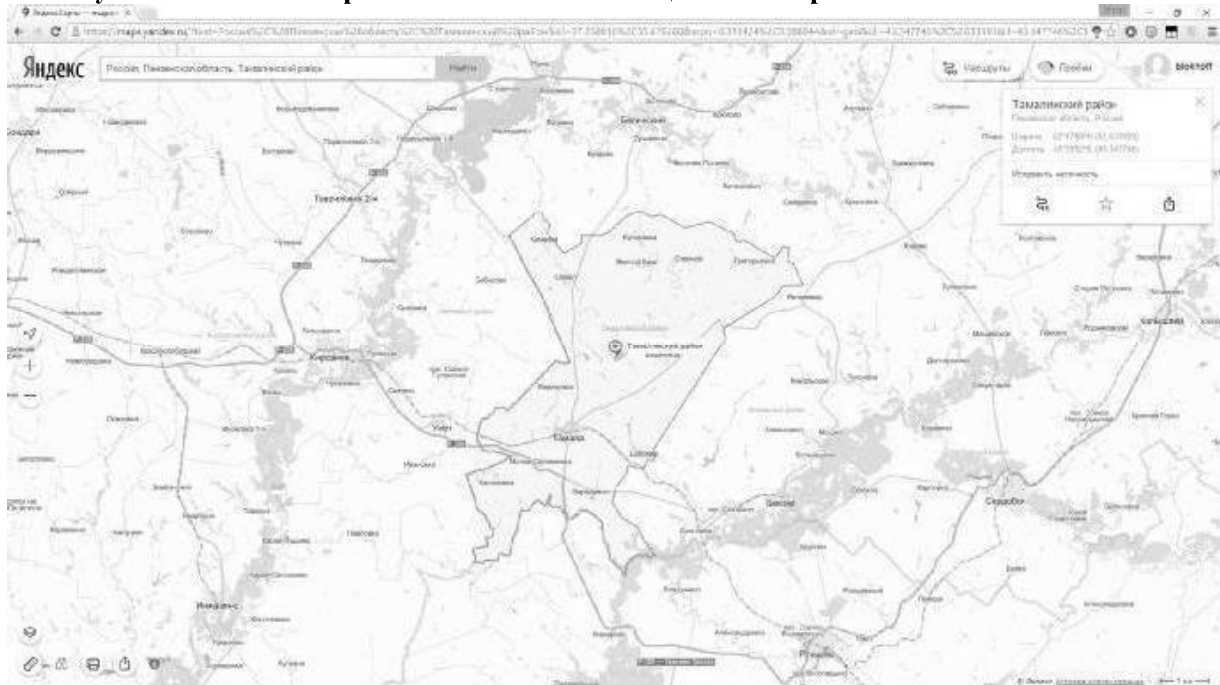
## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки располагаются в Тамалинском р-не Пензенской области.

**Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.**



### 11.3. Описание района расположения Объекта оценки

#### *История региона*

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

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

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

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

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

## **ООО «СэнтралГруп»**

### отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

### **Географическое положение**

#### **Рельеф**

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

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

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

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

#### **Почвы**

Чернозёмные почвы являются преобладающими на территории области — 67,5 % земельной площади (по другим данным — 50,7 %). Наиболее распространены выщелоченные чернозёмы, в меньшей степени — оподзоленные и типичные. Мощные чернозёмы с толщиной гумусного слоя 80 — 100 см двух степных участков — Попереченского и Островцовского — являются эталонными для данного типа почв и предложены для внесения в Красную Книгу почв России. Значительные площади на севере и северо-востоке занимают серые лесные почвы (14,5 %).

#### **Сельское хозяйство**

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

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.

## ООО «СэнтралГруп»

### отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

### **Описание Тамалинского района.**

Площадь Тамалинского района - 1,2 тыс. км<sup>2</sup>.

Численность населения района по состоянию на 01.01.2012 года составляет 16,4 тыс. чел., из них: городского населения – 7,5 тыс. чел., сельского населения – 8,9 тыс. чел.

В Тамалинском районе основную часть населения составляют жители русской национальности - 94 %.

Административным центром района является рабочий поселок Тамала, расположенный в 180 км от областного центра г. Пензы. В составе района 6 поселений, 58 населенных пунктов. Тамалинский район граничит с Белинским, Бековским районами Пензенской области, Уметским районом Тамбовской области, Ртищевским районом Саратовской области.

На территории Тамалинского района функционирует 249 малых предприятий, из них 62 кооператива. Также, на территории района зарегистрировано более четырехсот индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, большая часть которых занимается торгово-закупочной деятельностью, сельским хозяйством (животноводство, растениеводство, пчеловодство, овощеводство).

Во всех организационных формах хозяйствования (включая теплицы) дополнительно создано в 2011 г. - 584 рабочих места, в том числе: 94 новых дополнительных постоянных рабочих мест, 262 временных рабочих мест.

В целях формирования инфраструктуры развития предпринимательства, в р.п. Тамала Тамалинского района в 2009 г. открыт бизнес - инкубатор по ул. Транспортная, 76. В бизнес – инкубаторе Тамалинского района создано пять офисных рабочих мест, полностью оснащенных новейшим оборудованием (компьютерная техника, принтеры, телефоны, факсы, удобная и необходимая для работы мебель). Здесь проводятся мероприятия по учебе с членами кооперативов, презентация бизнес-планов вновь создаваемых субъектов малого предпринимательства.

На сегодняшний день в районе функционируют 104 торговые точки – это магазины, торговые павильоны, киоски; 42 пункта бытового обслуживания (это ремонт и пошив одежды, ремонт бытовых машин, услуги фото, парикмахерские, производство вязаных изделий, СТО и т.д.); 4 предприятия общественного питания, ярмарка выходного дня в р.п. Тамала и 12 сезонных ярмарок в центральных усадьбах сельских поселений.

С целью продвижения товаров местных товаропроизводителей в 2009 году разработан бренд продукции, производимой в Тамалинском районе, сельскохозяйственной направленности и открыт магазин «Тамалинский продукт».

Оборот розничной торговли за 2011 года составил 981,2 млн.руб., что составило 96,6% к уровню прошлого года. Продано товаров на душу населения 55,3 тыс.руб.

Оборот общественного питания (с досчетом на сокрытие) сложился в сумме 18,8 млн.руб., что составило 102,6 % к аналогичному периоду прошлого года.

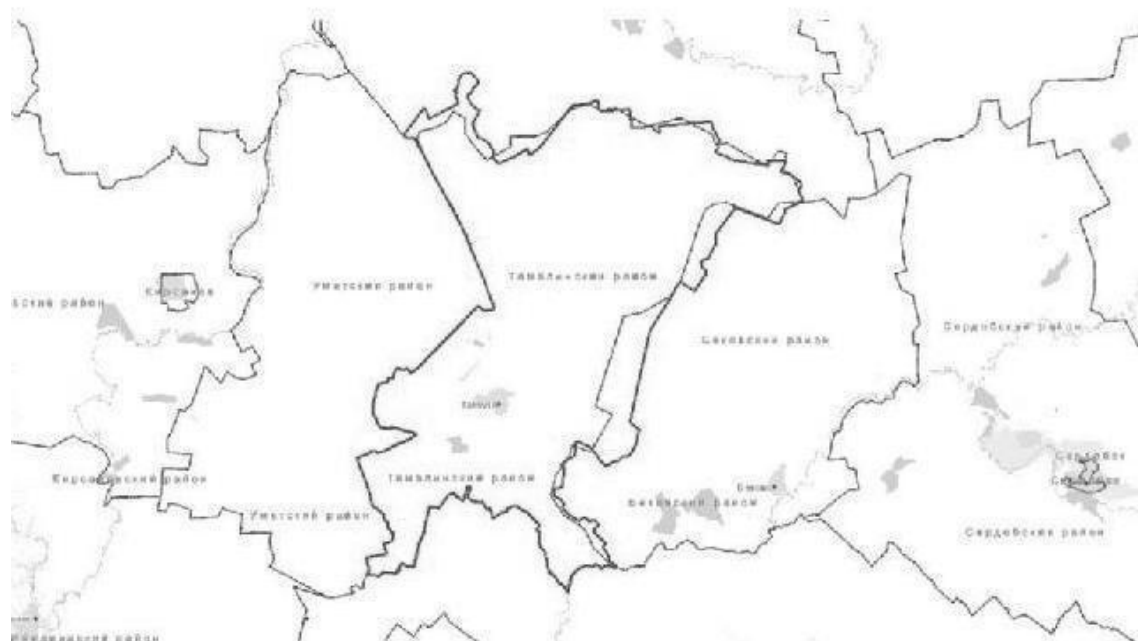
Объем платных услуг населению за 2011 год увеличился к соответствующему периоду прошлого года на 13,5 % и составил 72,2 млн.руб.

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Карточка муниципального района



Федеральный округ	Субъект федерации	Муниципальный район	Площадь, кв. км	Численность населения, чел.
Приволжский	Пензенская область	Тамалинский район	1 237,4	16 400

Адрес администрации	р.п. Тамала, ул. Советская, д. 20.
Телефон	(84169) 2-13-40
E-mail	<a href="mailto:tamala_adm@sura.ru">tamala_adm@sura.ru</a>

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	<a href="mailto:Ahims-penza@sura.ru">Ahims-penza@sura.ru</a> , <a href="mailto:megina_mira@mail.ru">megina_mira@mail.ru</a>

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

## Результаты полевых обследований

Обследованные сельскохозяйственные предприятия		
Название предприятия	Год проведения обследования	Площадь обследованных земель, га
к-з "Восход"	2012	2 607,4
к-з "Вперед"	2012	2 644,6
к-з "Заветы Ильича"	2012	2 154,6
к-з "Заря"	2012	3 242,7
к-з "Идея Ленина"	2012	2 405,4
к-з "Куликовский"	2012	4 504
к-з "Победа"	2011	59,7
к-з "Победа"	2012	3 149
к-з "Путь к коммунизму"	2012	5 381,6
к-з "Родина"	2012	5 302,1
к-з "Россия"	2012	3 629,6
к-з им. 22 съезда КПСС	2012	3 590,3
к-з им. 23 съезда КПСС	2012	5 362
к-з им. Кирова	2012	4 840,9
к-з им. Мичурина	2012	4 309,7
с-з "Калиновский"	2012	5 953
с-з "Липовский"	2012	4 274,4
с-з "Малосергиевский"	2012	5 258,8
с-з "Степь"	2012	5 350,6
с-з "Тамалинский"	2012	5 801,7

Преобладающий тип почв: Нет данных

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2011 г.:

- площадь, га: 59,7
- количество полей: 1

Сельскохозяйственные угодья, прошедшие полевые обследования в 2012 г.:

- площадь, га: 79 762,4
- количество полей: 943

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования: - площадь,

га: 79 822,1

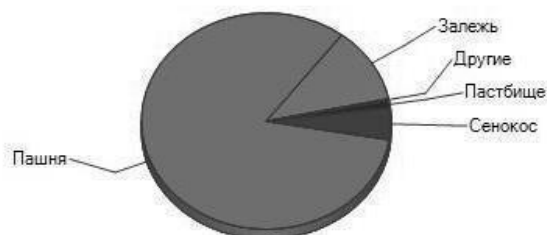
- количество полей: 944

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования

(оцифрованные по данным спутниковой съёмки): - площадь, га: 1 349,3

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Доля обследованной площади



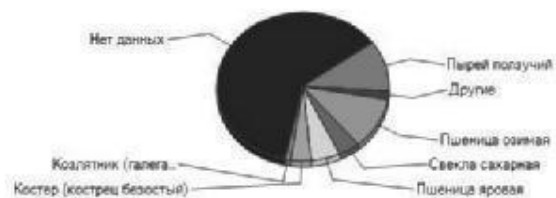
Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Пашня	713	65 898,6	82,56
■	Залежь	110	9 060,8	11,35
■	Сенокос	57	3 745,7	4,69
■	Пастбище	63	891,1	1,12
■	Другие	1	226	0,28

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	585	49 176,2	61,61
■	Пшеница озимая	95	8 916,1	11,17
■	Пырей ползучий	105	8 693,5	10,89
■	Пшеница яровая	47	4 366,5	5,47
■	Свекла сахарная	34	3 186,3	3,99
■	Костер (кострец безостый)	41	3 137	3,93
■	Другие	24	1 518,8	1,9
■	Козлятник (галега восточная)	13	827,9	1,04

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

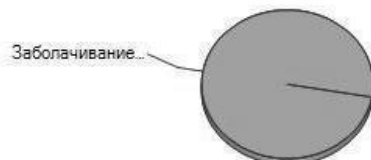
Негативные процессы не выявлены


## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Заболачивание, подтопление

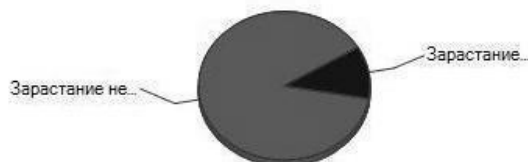
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление





Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
	Заболачивание или подтопление не выявлено	944	79 822,2	100

### Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение



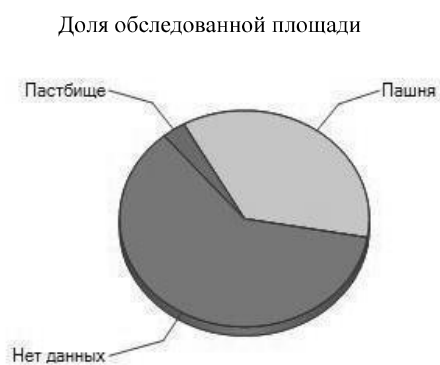
Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заращение	Площадь земель, на которых выявлено заращение, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заращение, %
	Заращение не выявлено	832	70 704,2	88,58
	Заращение сорной растительностью	112	9 118	11,42



## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)



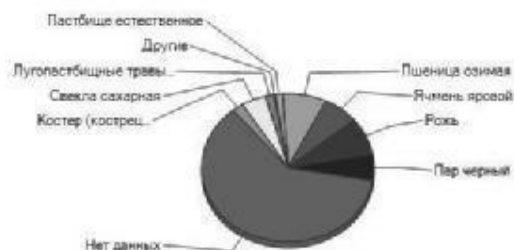
Условные обозначения	Вид сельскохозяйственных угодий	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	25	2 535,4	61,11
■	Пашня	21	1 487,5	35,85
■	Пастбище	7	125,9	3,03

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Доля обследованной площади



Условные обозначения	Наименование культуры	Количество обследованных полей (полигонов)	Площадь обследованных полей (полигонов), га	Доля обследованной площади, %
■	Нет данных	25	2 535,4	61,11
■	Пшеница озимая	5	349,9	8,43
■	Рожь	3	335,4	8,08
■	Ячмень яровой	6	275	6,63
■	Пар черный	4	236,5	5,7
■	Свекла сахарная	1	191,1	4,61
■	Костер (кострец безостый)	1	89,9	2,17
■	Лугопастбищные травы злаковые	5	67,9	1,64
■	Пастбище естественное	2	58,1	1,4
■	Другие	1	9,7	0,23

## ООО «СэнтралГруп»

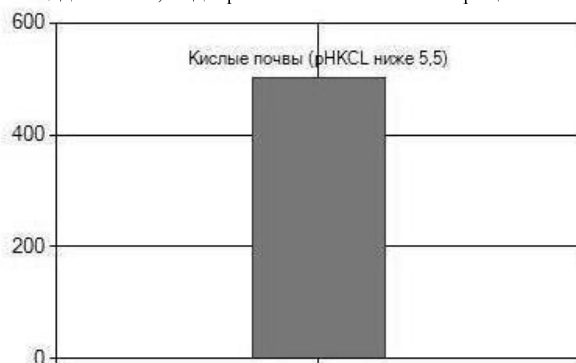
отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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 (рНКСL ниже 5,5)	14	502,4

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Заболачивание, подтопление

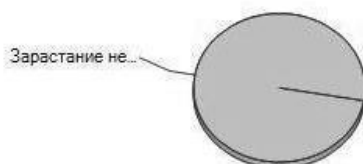
Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено заболачивание или подтопление	Площадь земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено заболачивание или подтопление, %
■	Заболачивание или подтопление не выявлено	53	4 148,8	100

### Зарастание сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание



Условные обозначения	Вид выявленных негативных процессов	Количество обследованных полей (полигонов), на которых выявлено зарастание	Площадь земель, на которых выявлено зарастание, га	Доля обследованной площади земель, на которых выявлено зарастание, %
■	Зарастание не выявлено	53	4 148,8	100

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 12. Анализ рынка

#### 12.1. Макроэкономический анализ

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

- обзор текущей ситуации в российской экономике;
- анализ следующих экономических факторов:
- темпы экономического роста;
- уровень инфляции.

##### 12.1.1. Обзор текущей ситуации в экономике РФ

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале.

Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

В связи с опубликованными в марте отчетными данными ФТС оценка сокращения ВВП в феврале к февралю прошлого года была скорректирована с -2,3% до -1,2%, за счет увеличения чистых налогов на продукты в результате роста экспорта нефтепродуктов и нефти в страны дальнего зарубежья в феврале 2015 года.

Отрицательное влияние на динамику ВВП в марте оказали сокращение объемов торговли, снижение объемов строительных работ и падение экспорта газа при консервативной оценке динамики нефтепродуктов.

Темп сокращения чистых налогов на продукты и импорт в марте оказался более глубоким - 5,3% к соответствующему периоду прошлого года. По использованию доходов наибольшее отрицательное влияние на ВВП оказало сокращение инвестиций в основной капитал и снижение оборота розничной торговли. Таким образом, по имеющимся оценкам, волна спада в I квартале переместилась с февраля на март.

По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента.

В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента.

В отраслях промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в январе-феврале сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева. После замедления в феврале, в марте возобновился рост в химическом производстве.

## ООО «СэнтралГруп»

### отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Из потребительских отраслей в марте продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и сократился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

В марте, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал замедлилось, составив 0,3% против снижения на 1,5% в январе и на 0,7% в феврале.

В строительстве продолжилась тенденция снижения – в марте, по оценке Минэкономразвития России, оно составило 1,3 процента.

Положительные темпы продолжает демонстрировать сельское хозяйство, в марте с исключением сезонности прирост составил 0,3 процента.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в 2015 году. По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В результате, по оценке Минэкономразвития России, в среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения (сезонность исключена).

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года).

Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

*Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).*

### 12.1.2. Анализ основных экономических факторов

#### Темпы экономического роста

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

Таблица 12. Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)

	2014 год		2015 год			
	март	январь-март	фев.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к предыд. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-март
ВВП <sup>1)</sup>	100,8	100,9	98,8	96,6	-1,0	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,0	102,3	102,2	101,2		107,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,4	101,1	98,4	99,4	0,3	99,6
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,5	102,4	97,2	98,1	0,4	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 <sup>7)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	0,3	103,5 <sup>7)</sup>

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 <sup>5)7)</sup>	94,7 <sup>5)7)</sup>	-0,3	94,0 <sup>5)7)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 <sup>7)</sup>	93,3 <sup>7)</sup>	-1,3	95,3 <sup>5)7)</sup>
Ввод в действие жилых домов <sup>7)</sup>	125,4	130,6	147,7	124,4		132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	92,7	96,6	98,4 <sup>7)</sup>	98,2 <sup>7)</sup>	-1,1	98,6 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 <sup>7)</sup>	90,7 <sup>5)7)</sup>	-1,3	91,7 <sup>5)7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31486	30057	31325	33205 <sup>5)</sup>		31800 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,5	5,8	5,9 <sup>6)</sup>	5,5	5,7 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли <sup>7)</sup>	104,5	103,9	92,8	91,3	-0,9	93,3
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>7)</sup>	-0,4	99,2 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 <sup>8)</sup>		86,6 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 <sup>8)</sup>		46,2 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5		52,8

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Январь, март - в% к предыдущему месяцу, январь-март - в% к декабрю предыдущего года.

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

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

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

8) Оценка

*Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).*

### **Уровень инфляции**

В марте инфляция составила 1,2%, вплотную приблизившись к прошлогоднему показателю (1,0% в марте годом ранее).

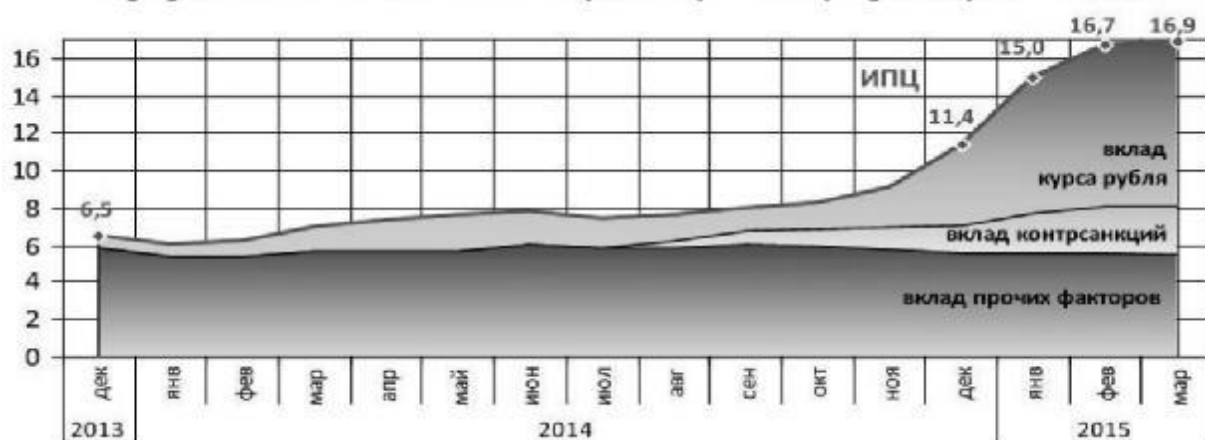
После значительного роста цен в первые два месяца года (2,2% в феврале и 3,9% в январе) темп инфляции в марте замедлился в два-три раза, на что основное влияние оказали значительное укрепление обменного курса рубля с середины февраля (к концу марта рубль укрепился на 12%) и охлаждение потребительского спроса вследствие снижения реальных доходов, роста склонности к сбережениям на фоне кризиса, снижения потребительского кредита.

За январь-март инфляция составила 7,4% (годом ранее – 2,3%), что стало самым высоким показателем с 1999 года. Вместе с тем в годовом выражении рост инфляции в марте замедлился до 16,9% после роста в январе-феврале. При этом вклад влияния девальвации рубля, произошедшей с конца 2014 года (8,8-8,9 п. п.), достиг пика и в дальнейшем будет снижаться.

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### Динамика инфляции и вклад основных факторов (прирост цен в %, к соответствующему месяцу предыдущего года)



Источник: Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации по итогам I квартала 2015 года. 29.04.2015 (<http://www.economy.gov.ru/>).

#### 12.1.3. Прогноз основных макроэкономических показателей экономического развития в 2015 году

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

Таблица 13. Основные макроэкономические показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 2014 году и прогноза на 2015 год

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	108	98	50
Индекс потребительских цен, в среднем за год	6,8	7,8	15,8
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США	31,8	38,0	61,5
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	66 194	70 976	73 119
темп роста ВВП, %	1,3	0,6	-3,0
Промышленность, %	0,4	1,7	-1,6
Инвестиции в основной капитал, %	-0,2	-2,5	-13,7
Оборот розничной торговли, %	3,9	2,5	-8,2
Реальная заработная плата, %	4,8	1,3	-9,6
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,2	-1,0	-6,3
Объем платных услуг населению, %	2,0	1,3	-5,0
Экспорт-всего, млрд. долл. США	523	494	334



**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

<b>Показатели</b>	<b>2013 г.</b>	<b>2014 г.</b>	<b>2015 г.</b>
темп роста, %	3,4	-0,6	-0,1
Импорт-всего, млрд. долл. США	341	308	197
темп роста, %	-0,8	-8,6	-33,9

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

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

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 12.2. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

### отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

**13.Обоснование выбора подходов к оценке объектов оценки.**

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

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

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

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

**ООО «СэнтралГруп»**  
отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков  
**14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.**

**14.1. Сравнительный подход к оценке Объекта оценки.**

**14.1.1. Методология сравнительного подхода.**

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

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

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

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

количественные  
качественные.

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

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

статистический анализ.

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 14.1.2. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта

#### оценки

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

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

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

Таблица 14. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Описание	Площадь, сотка	Цена руб.	Источник информации	Категория и назначение земель
1	Пензенский область, Сосновоборский район	3 000	3 200 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_602870581">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_snt_dnp_602870581</a>	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
2	Пензенский область, Мокшанский район	700	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_600356561">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_600356561</a>	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
3	Пензенский область, Бековский район	1 940	2 100 000	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_19.4_ga_snt_dnp_62318794">https://www.avito.ru/nizhniy_lomov/zemelnye_uchastki/uchastok_19.4_ga_snt_dnp_62318794</a> 4	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства

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

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

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

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

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

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 -23% 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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков 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.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

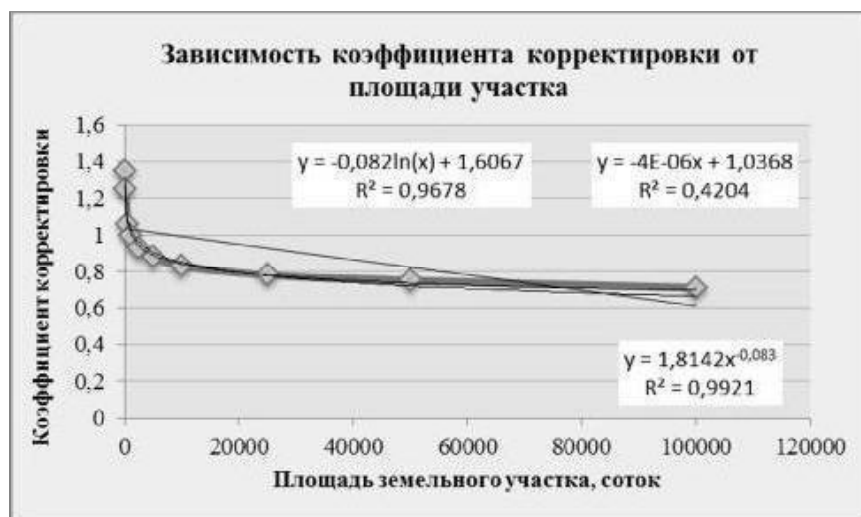
Поправка необходима, так как при значительном увеличении площади объекта стоимость 1 га, как правило, снижается.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка<sup>3</sup>.

*Таблица 15. Коэффициент корректировки стоимости земельного участка в зависимости от его площади*

№ п/п	Площадь участка, кв.м.	Коэффициент корректировки
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Графически эта зависимость может быть представлена следующим образом:



**Диаграмма**  
Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета корректировки была использована

степенная зависимость, поскольку она имеет лучший коэффициент аппроксимации.

$$K_k = 1,8142 \times S^{-0,083}, \text{ где:}$$

- $K_k$  – коэффициент корректировки;

<sup>3</sup>Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.



## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

- S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась с использованием следующей формулы:

$$K_s = \frac{C_{ои}}{C_{оа}}, \text{ где:}$$

- $K_s$  – размер корректировки на площадь земельного участка;
- $C_{ои}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта исследования;
- $C_{оа}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

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

*Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка*

	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки	Величина корректировки объектов аналогов, %
Объект исследования	16 534 333,3	0,71	
Аналог №1	300 000	0,88	81%
Аналог №2	70 000	1	71%
Аналог №3	194 000	0,93	76%

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 рыночной стоимости Объектов оценки с применением метода сравнения продаж.

*Таблица 17. Расчет рыночной стоимости земельного участка*

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи	руб.		3 200 000	1 000 000	2 100 000
Общая площадь	кв.м.	16 534 333,33	300 000	70 000	194 000
Стоимость за ед. общей площади	руб./кв.м.		10,67	14,29	10,82

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

(Все корректировки производится от сопоставимого объекта к оцениваемому.)					
<b>Корректировки</b>					
<b>Имущественные права</b>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	14,3	10,8
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	14,3	10,8
<b>Условия продажи</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	14,3	10,8
<b>Условия рынка (время продажи)</b>		окт.15	окт.15	окт.15	окт.15
Корректировка	%		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		10,7	14,3	10,8
<b>Уторговывание</b>					
Корректировка	%		<b>-23</b>	<b>-23</b>	<b>-23</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,2	11,0	8,3
<b>Местоположение</b>		Пензенская обл.	Пензенская обл.	Пензенская обл.	Пензенская обл.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,2	11,0	8,3
<b>назначение земель</b>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		8,2	11,0	8,3
<b>Физические характеристики:</b>					
<b>Корректировка на различие в площади земельного участка</b>	кв.м.	16 534 333,33	300 000	70 000	194 000
Корректировка	%		<b>-19%</b>	<b>-29%</b>	<b>-24%</b>
Скорректированная цена	руб./кв.м.		6,7	7,9	6,4
Корректировка	%		0	0	0
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м.		<b>6,7</b>	<b>7,9</b>	<b>6,4</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая валовая коррекция	руб./кв.м.		4,0	6,4	4,4
в % от первонач. величины		123,8%	38%	45%	41%
		0,6	0,62	0,55	0,59
Весовой коэффициент		<b>100,0%</b>	<b>34,2%</b>	<b>32,5%</b>	<b>33,4%</b>
<b>нмосьть за ед. общей площади</b>	руб./кв.м.	<b>6,95</b>	2,27	2,55	2,13

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. с/х надела в рамках сравнительного подхода составила 6,95 руб.

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода составила: **344 740 850 руб.**

В том числе:

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	58:27:0000000:229	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Зубрилово	19 412 000,00	134 913 400,00

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

2	58:27:0000000:228	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Варварино	26 432 000,00	183 702 400,00
3	58:27:0100301:85	Пензенская область, Тамалинский район, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Калиновка	3 759 000,00	26 125 050,00

**ООО «СэнтралГруп»**

отчет № 122/10/15-3/11 об определении рыночной стоимости земельных участков

**15.Итоговое заключение о рыночной стоимости.**

**Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:**

*земельных участков общей площадью 49 603 000 кв.м., расположенных в Тамалинском р-не, Пензенской области, по состоянию на 02 октября 2015 составляет:*

**344 740 850 рублей**

**(Триста сорок четыре миллиона семьсот сорок тысяч восемьсот пятьдесят рублей)**

*В том числе:*

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	58:27:0000000:229	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Зубрилово	19 412 000,00	134 913 400,00
2	58:27:0000000:228	обл. Пензенская, р-н Тамалинский, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Варварино	26 432 000,00	183 702 400,00
3	58:27:0100301:85	Пензенская область, Тамалинский район, Малосергиевский сельсовет, вблизи с.Калиновка	3 759 000,00	26 125 050,00

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

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

Оценщик:

Победоноснев А.Г.

02 октября 2015 г.

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 16. Список используемой литературы.

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

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

### 17.Перечень документов Заказчика.

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

№ п/п	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности земельных участков общей площадью 49 603 000 кв.м. (3 шт.)

### 18.Перечень документов Оценщика.

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

## **Приложение 1**

**Аналоги.**

# ООО «СэнтралГруп»

## отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков

www.avito.ru/penza/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30\_ga\_snt\_dnp\_602670081

**Цена** 3 200 000 руб.

**Агентство** Сергей  
☎ 8 927 375-20-21 ✉ Написать сообщение

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

**Город** Пенза

Продам участок 30 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 150 км до города  
Продам участок в Сосновоборском районе 30 Га.  
Продам участок в с.Вязовка, Сосновоборского района, площадью 30 Га., назначение под сельское хозяйство  
Собственность Газ, свет, проходит по границе участка

Номер объявления: 602670081

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ⬅ Поделиться

**Пожиме объявления:** 10/20

Поднять объявление в поиске  
Хотите большего?  
Принять пакет услуг

16+

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

**Avito ПРОМО**  
Быстро, просто, эффективно

Кожаное автоотормоно

www.avito.ru/penza/zemelnye\_uchastki/uchastok\_7\_ga\_snt\_dnp\_600356561

Ваше объявление

ЖК «Опалуха парк»  
Новостройка Краснойгоры мкр.  
Опалуха. Квартиры от 2 700 300 руб.  
Расрочка  
корпус

Ваша квартира в ЖК «ОДИНБУРГ»!  
Квартиры бизнес-класса. Студии от 3,1 млн руб. Развитая инфраструктура  
объявления Адрес и телефон

ЖК «Солнечная Система», Хитовый  
Акция от застройщика! Квартиры от 2,5 млн + 4% скидка + отделка в подарок!  
объявления Адрес и телефон

Все объявления в Пензе | Недвижимость | Земельные участки | Продам | Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП) | Назад | Следующее

**Участок 7 га (СНТ, ДНП)**  
Размещено 2 сентября в 14:59 ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

**Цена** 1 000 000 руб.

**Агентство** Светлана  
на Avito с 30 июня 2015  
☎ 8 965 632-61-54 ✉ Написать сообщение

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

**Город** Пенза

Продам участок 7 га, земли сельскохозяйственного (СНТ, ДНП), 60 км до города  
Продам земельный участок в Мещанском районе в п. Подгорное в 50 км. от Пензы, в долине трассы М - 5, Москва - Самара, 7га земли (с/х) назначения. В собственности.

Номер объявления: 600356561

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ⬅ Поделиться

**Продайте участок быстрее!**  
1 Премьум-размещение  
2 Сделать VIP-объявление  
3 Выделить объявление  
4 Поднять объявление в поиске


**Хотите большего?**  
Принять пакет услуг

Просмотров: всего 61, сегодня 4




**ООО «СэнтралГруп»**  
**отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков**

www.avito.ru/nizhny\_lomov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_19\_4\_ga\_snt\_dnp\_623157344



Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**  
Присоединить пакет услуг **100%**



Это баннер Avito Промо – нового рекламного сервиса Avito

Узнать больше

Цена **2 100 000 руб.**

Агентство **Евгения**  
на Avito с февраля 2015


8 957 443-99-88 [Написать сообщение](#)

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

Город Пензенская область, Нижний Ломов

Продан участок 19.4 га, земли с/х назначения (СНТ, ДНП), 30 км до города

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



Планировка склада часов!

Номер объявления: 623157344

**Приложение 2**

**Документы оценщика.**

# ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



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

## ПОЛИС № 1 00 1401 00 47001 901844

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

г.Москва

«30» июня 2015г.

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп», ИНН 7709518701</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	<b>Победоносцев Антон Георгиевич</b> Паспорт: 4515 016397. Адрес регистрации: Москва, г. Зеленоград, д. 828Б, кв. 63
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Полису)
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	4 920,00 (Четыре тысячи девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
<b>ТАРИФ:</b>	0,164%
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>отсутствует</b>
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	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;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов 00 минут «01» июля 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии, и действует по 24 часа 00 минут «30» июня 2016г.

### СТРАХОВЩИК:

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

Зам. начальника отдела /М.Г. Таболкина

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Сэнтрал Групп»  
109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д.104, корп.3, пом.1,  
ком.3  
ИНН 7709518701, КПП772201001  
С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получен.

Генеральный директор /Стойнова В.Г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4504 № 092246, выдан 24.09.2002г.  
ОВД №2 УВД Зеленоградского округа г. Москвы  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004585  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным  
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-  
ФЗ от 29.07.1998г.

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

Президент

  
С.А. Табакова

  
№018881 \*

## ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



**Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)**  
Россия, 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр. 62; тел.: (495) 921-2000, факс (495) 223-5202  
ИНН 7717115093, КПП 775001001, ОГРН 1027739013202, Лицензия 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:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Сэнтрал Групп»
<b>ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	согласно Заявлению на страхование (Приложение № 2 к Договору)
<b>ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛЬ:</b>	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
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	6 500,00 (Шесть тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, оплата единовременно на счет Страховщика
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>отсутствует</b>
<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально;
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов 00 минут «21» мая 2015г., но не ранее дня уплаты Страхователем страховой премии (первого страхового взноса), и действует по 24 часа 00 минут «20» мая 2016г.

ООО «БИН Страхование»  
Заместитель начальника отдела



М.Г. Таболкина

ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

28.11.2014 № 07-07400/14

11237/314-Ю от 25.11.2014

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Общероссийской общественной  
организации "Российское общество  
оценщиков"

Заякину С.Д.

а/я 308,  
г. Москва, 107078

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков



Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

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

Общество с ограниченной ответственностью "Сэнтрал Групп"

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

ООО "Сэнтрал Групп"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер

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

01  
(число)

декабрь  
(месяц прописью)

2010  
(год)

за государственным регистрационным номером

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

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

(наименование регистрирующего органа)

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



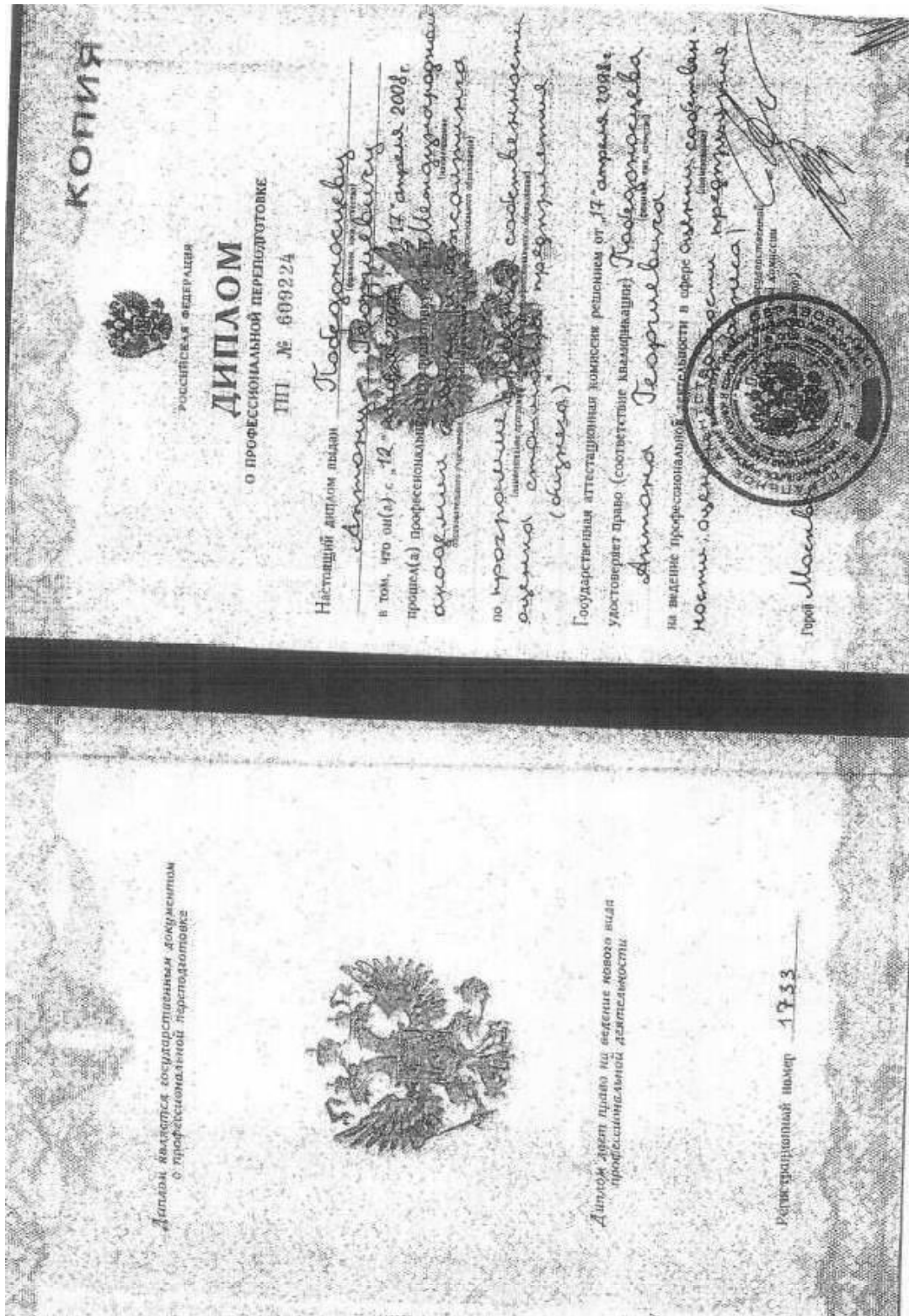
Илларионова Т. В.

(подпись, ФИО)

МП

ООО «СэнтралГруп»

отчет № 122/10/15-3/П об определении рыночной стоимости земельных участков





**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №825077 серия 48-АВ от 08.09.2010 г.

Дата выдачи: 19.11.2010 г.

**Документы-основания:**

Акт приема-передачи имущества от 25.02.2009 г.  
Протокол № 4 заседания ликвидационной комиссии ООО "Талица-Агро" от 25.02.2009 г.  
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости от 26.01.2006 г. Орган выдачи: Федеральная служба по финансовым рынкам  
России. Номер регистрации: 0464-93295436.  
Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого  
инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" от 29.06.2010 г.  
Приложение к вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам № 64(1286) от  
20.08.2010 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев.  
Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для  
сельскохозяйственного производства (сельскохозяйственные угодья). Площадь: 20508800  
кв.м.

**Адрес (местоположение):**

Липецкая область, Елецкий район, на территории ЗАО "Талицкое"

**Кадастровый (или условный) номер:**

48:07:000 00 00:0222

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
05.03.2009 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/002/2009-587

**Регистратор:**

Баранова Е. В. /

48 АВ № 910487



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №825078 серия 48-АВ от 08.09.2010 г.

**Дата выдачи:** 19.11.2010 г.

**Документы-основания:**

Акт приема-передачи имущества от 25.02.2009 г.  
Протокол № 4 заседания ликвидационной комиссии ООО "Талица-Агро" от 25.02.2009 г.  
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости от 26.01.2006 г. Орган выдачи: Федеральная служба по финансовым рынкам  
России. Номер регистрации: 0464-93295436.  
Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого рентного паевого  
инвестиционного фонда "Финам-Капитальные вложения" от 29.06.2010 г.  
Приложение к вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам № 64(1286) от  
20.08.2010 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Владельцы инвестиционных паев.  
Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "Финам-Капитальные вложения".

**Вид права:** общая долевая собственность

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения - для  
сельскохозяйственного производства (сельскохозяйственные угодья). Площадь: 6040000  
кв.м.

**Адрес (местоположение):**

Липецкая обл., Елецкий район, сельское поселение Колосовский сельсовет, на территории  
бывшего ЗАО "Талицкое", в районе д.Суворовка

**Кадастровый (или условный) номер:**

48:07:150-03-01:48

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
05.03.2009 г. сделана запись регистрации № 48-48-07/002/2009-592

**Регистратор:**

/ Баранова Е. В. /

48 АВ № 910488