

# Общество с ограниченной ответственностью "Сентрал Групп"

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 «Сентрал Групп»  
В.Г. Стоянова



## ОТЧЕТ № 140/12/15-3/П

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,  
расположенного по адресу: Россия, Пензенская обл.,  
Малосердобинский р-он.

### ЗАКАЗЧИК:

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

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сентрал Групп»

Дата проведения оценки (дата определения стоимости): 11 декабря 2015 г.

Дата составления отчета: 11 декабря 2015 г.

Москва 2015 г.

ООО «Сентрал Групп»

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

**Сопроводительное письмо.**

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

Относительно: оценки рыночной стоимости земельного участка, расположенного в Пензенской области.

Уважаемая Ирина Александровна,

В соответствии с Заявкой № 584 от 04 декабря 2015 года к договору №76-09/2011ДУ/КВ от 29.09.2011 эксперты ООО «Сэнтрал Груп» произвели оценку рыночной стоимости земельного участка с/х назначения, общей площадью 67 330 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н, кадастровый номер: 58:17:130702:65.

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

**Итоговая величина стоимости Объектов оценки:**

**земельного участка общей площадью 67 330 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н, по состоянию на 11 декабря 2015 составляет:**

**230 000 рублей**

(Двести тридцать тысяч рублей)

Генеральный директор

ООО «Сэнтрал Груп»

Стоянова В.Г.



11 декабря 2015 г.

**Содержание**

1.	<i>Основные факты и выводы.</i>	4
2.	<i>Задание на оценку.</i>	5
3.	<i>Заявление оценщика.</i>	7
4.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.</i>	8
5.	<i>Сведения о заказчике и оценщике.</i>	9
6.	<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).</i>	10
7.	<i>Основные определения и понятия.</i>	11
10.	<i>Анализ достаточности и достоверности данных</i> ..... <i>Ошибка! Закладка не определена.</i>	
11.	<i>Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения...</i>	14
12.	<i>Описание объекта оценки.</i>	15
12.1.	<i>Правообладатель объекта оценки.</i>	15
12.3.	<i>Описание района расположения Объекта оценки.</i>	17
	<b>История региона</b>	17
	<b>Географическое положение</b>	17
	<b>Рельеф</b>	17
	<b>Почвы</b>	18
	<b>Сельское хозяйство</b>	18
	<b>Описание Малосердобинского района.</b>	19
13.	<i>Анализ рынка.</i>	22
13.2.	<i>Текущая ситуация в агропромышленном комплексе Российской Федерации в апреле 2015 года</i>	27
	<b>Растениеводство</b>	27
13.3.	<i>Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации.</i>	29
14.	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i> ..... <i>Ошибка! Закладка не определена.</i>	
15.	<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.</i> ..... <i>Ошибка! Закладка не определена.</i>	
16.	<i>Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	32
16.1.	<i>Сравнительный подход к оценке стоимости Объекта оценки.</i>	32
16.1.1.	<i>Методология сравнительного подхода</i>	32
16.1.2.	<i>Применение сравнительного подхода к оценке стоимости Объекта оценки</i>	32
16.2.	<i>Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки.</i>	38
17.	<i>Итоговое заключение о рыночной стоимости.</i>	39
18.	<i>Список используемой литературы.</i>	40
19.	<i>Перечень документов Заказчика.</i>	41
20.	<i>Перечень документов Оценщика.</i>	41

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

## 1. Основные факты и выводы.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект Оценки*

Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н, кадастровый номер: 58:17:130702:65
Назначение	Сельскохозяйственное

*Таблица 2. Сведения о проводимой оценке*

Основание проведения оценки	Договор 76-09/2011/ДУ/КВ от 29.09.2011 и заявка на оценку № 584 от 04 декабря 2015 г
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов ЗПИФ рентного "Финам-Капитальные вложения
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.	Обременение – доверительное управление ООО «УК БИН ФИНАМ Групп» Д.У. ЗПИФ рентным «Финам-Капитальные вложения»
Дата проведения оценки	11 декабря 2015 года
Срок проведения оценки	11 декабря 2015 года
Дата составления отчета	11 декабря 2015 года
Дата осмотра объекта оценки.	Осмотр не проводился <sup>1</sup>
Порядковый номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет № 140/12/15-3/П

*Таблица 3. Применяемые стандарты оценки*

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

*Таблица 4. Заключение об оценке*

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	Затратный подход	Обоснованный отказ от применения
	Сравнительный подход	230 000
	Доходный подход	Обоснованный отказ от применения
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b>		230 000 (Двести тридцать тысяч рублей)

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



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

### 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 № 584 от 04 декабря 2015 г
Наименование Объекта оценки	Земельные участки, расположенные по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н, кадастровый номер: 58:17:130702:65
Назначение	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства.
Краткое описание	Земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в Малосердобинском районе Пензенской области, площадью 67 330 кв.м.,
Имущественные права на объект недвижимости	Общая долевая собственность
Правообладатель	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	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки не может быть использована для иных целей
Форма отчета	Письменная
Дата проведения оценки	11 декабря 2015 года <sup>3</sup>
Срок проведения оценки	11 декабря 2015 года
Применяемые стандарты оценки <sup>3</sup>	<p>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (утверждены решением Совета РОО от «18» декабря 2009 г., протокол № 284)</p>
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 № 140/12/15-3/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 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,

## ООО «Сэнтрал Групп»

### отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-З/П об определении рыночной стоимости земельного участка

### 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, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №256, №255, №254, №508, №611, 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, утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №256, №255, №254, №508, №611, 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.

11 декабря 2015 г.

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

### 5. Сведения о заказчике и оценщике.

*Таблица 6. Сведения о заказчике*

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

*Таблица 7. Сведения об оценщике*

<b>Оценщик</b>	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
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил контракт</b>	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 «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

## 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 зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

### 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	Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 010995 от 16 июля 2011 г. 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	Официальный сайт Администрации Малосердобинского района, <a href="http://mserdoba.pnzreg.ru/">http://mserdoba.pnzreg.ru/</a> ; 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.roszem.ru">www.roszem.ru</a> <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a>
Корректировки в Сравнительном подходе	А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40), 2005 г

### 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	Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 010995 от 16 июля 2011 г.
--------------------------------	---

## **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 №№ 1-4, 7), а также в соответствии со сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО-2010).

## 11. Описание объекта оценки.

### 11.1. Правообладатель объекта оценки.

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

Земельный участок находится в доверительном управлении.

*Таблица 11. Правообладатель объекта оценки*

№ п/п	Наименование	Адрес	Вид права	Субъект права	Правоустанавливающие документы
1	Земельный участок сельскохозяйственного назначения	Пензенская обл., Малосердобинский р-н; земли с/х назначения; примерно в 3,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка	Общая долевая собственность	ЗПИФ рентный «Финам-Капитальные вложения»	Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 010995 от 16 июля 2011 г.

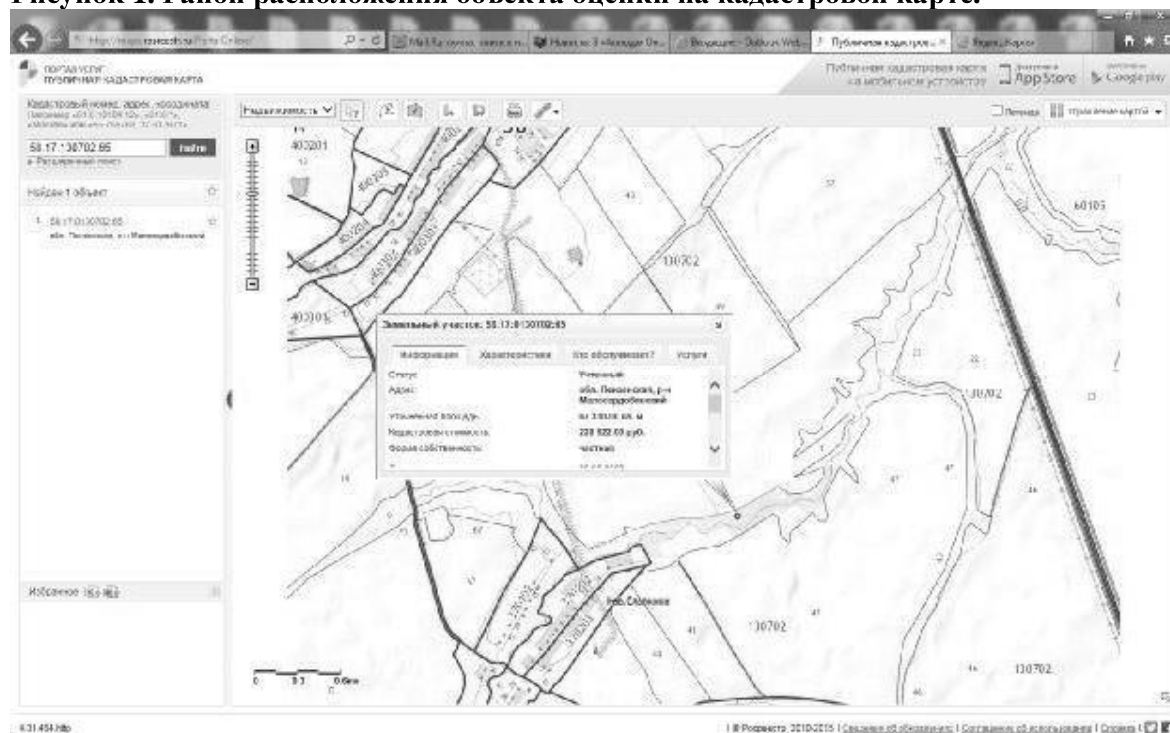
Данные о правообладателе оцениваемого объекта установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

*Источник информации:* Свидетельство о государственной регистрации права 58 АБ № 010995 от 16 июля 2011 г (Приложение №3 Документы Заказчика)

### 11.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки располагается в Малосердобинском районе Пензенской области.

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



# ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Рисунок 2. 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, Заметчинский, Иссинский, Каменский, Керенский, Кондольский, Лунинский, Мокшанский, Наровчатский, Нижне-Ломовский, Пачелмский, Поимский, Свищевский, Соседский, Телегинский, Терновский, Чембарский и Шемышейский районы; из Куйбышевской области — Барановский, Камешкирский, Кузнецкий, Литвиновский, Неверкинский, Николаевский, Николо-Пестровский районы; из Саратовской области — Бековский, Даниловский, Кольшлейский, Лопатинский, Мало-Сердобинский, Сердобский, Тамалинский районы. 19 января 1943 года Барановский и Николаевский районы перечислены в состав вновь образуемой Ульяновской области.

#### ***Географическое положение***

##### ***Рельеф***

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

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

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

## **ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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 «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

### Описание Малосердобинского района.

#### Общие сведения

Общая площадь Малосердобинского района составляет 1,1 тыс. км<sup>2</sup>. Численность населения района на 01.01.2013 года составляет 9,6 тыс. чел. Основной состав населения составляют русские, проживают также татары, мордва, украинцы. Административным центром района является село Малая Сердоба. Удаленность от областного центра г. Пенза - 110 км. В составе района 6 поселений, 22 населенных пункта. Район по природно-климатическим факторам отнесён к Белинско-Сердобской агропочвенной зоне и занимает южную часть области. Район граничит: на севере - с Пензенским районом, на юге – с Саратовской областью, на западе – с Колышлейским, на востоке – с Лопатинским районами Пензенской области.

#### Краткая производственно-экономическая характеристика района

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

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

Карточка муниципального района



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

Адрес администрации	с. Малая Сердоба, ул. Ленинская, 38.
Телефон	(841-62) 2-11-54
E-mail	<a href="mailto:maloserd_adm@sura.ru">maloserd_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 «Сэнтрал Групп»**  
отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка  
**Результаты полевых обследований**

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

Преобладающий тип почв: Нет данных

Итого сельскохозяйственных угодий, прошедших полевые обследования:

- площадь, га: 0
- количество полей: 0

Сельскохозяйственные угодья, не прошедшие полевые обследования (оцифрованные по данным сп га: 82 321,7

Структура сельскохозяйственных угодий (по результатам обследования)

Данные по структуре сельскохозяйственных угодий отсутствуют

Структура площадей под сельскохозяйственными культурами

Данные о сельскохозяйственных культурах отсутствуют

Сведения о мелиорации

Мелиорация не применяется

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

Негативные процессы не выявлены

Заболачивание, подтопление

Заболачивание или подтопление не выявлено

Заращение сорной и древесно-кустарниковой растительностью

Заращение не выявлено

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

## 12. Анализ рынка

### 12.1. Макроэкономический анализ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал и строительства, хотя в августе по сравнению с июлем темпы снижения замедлились. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,2% (-0,8% в июле), строительство - на 0,6% (-0,9% в июле).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 12.1.2. Анализ основных экономических факторов

#### *Темпы экономического роста*

Основные показатели развития экономики приведены в таблице ниже.

Таблица 1.

*Основные показатели развития экономики (в % к предыдущему году)*

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) <sup>1)</sup>	январь-август
ВВП <sup>1)</sup>	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец	100,2	105,6	100,8	100,4	109,8	

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

периода <sup>2)</sup>						
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 <sup>5)</sup>	93,2 <sup>5)</sup>	-0,2	94,0 <sup>5)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6	109,2	
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>6)</sup>	104,0	100,2	98,0 <sup>7)</sup>	95,1 <sup>7)</sup>	-1,1	96,9 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 <sup>5)</sup>	-1,2	91,0 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 <sup>5)</sup>	33065 <sup>5)</sup>	
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению <sup>7)</sup>	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 <sup>1)</sup>	68,6 <sup>1)</sup>	
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 <sup>1)</sup>	127,5 <sup>1)</sup>	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6	55,4	

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

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

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

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

<sup>7)</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

### Уровень инфляции

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

### ИПЦ и динамика цен в основных сегментах потребительского рынка



Значительней всего подорожали рыночные услуги и непродовольственные товары с исключением бензина. Также усилился рост цен на продукты без учета плодоовощной

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

продукции. В августе рост цен в этих секторах потребительского рынка заметно превысил традиционный для данного месяца.

С начала года потребительские цены выросли на 9,8%, в 1,8 раза превысив прошлогодний показатель (5,6 процента). При этом лидером роста цен стали непродовольственные товары – показатель был самым высоким за последние 14 лет (с 2001 года), что вызвано значительным ослаблением рубля.

### Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

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

В структуре инфляции произошли изменения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Показатели	2013 г.	2014 г.	2015 г.
------------	---------	---------	---------

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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
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 «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

#### *Растениеводство*

В Российской Федерации продолжается проведение весенних полевых работ.

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

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

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

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

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

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

#### Обеспеченность семенами

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

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

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

#### Кредитование сезонных полевых работ

На проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 6 мая 2015 года, предприятиям и организациям АПК выдано кредитных ресурсов на сумму 68,73 млрд. рублей, что меньше прошлого года на 5,7%, в том числе ОАО «Россельхозбанк» выдано 46,21 млрд. рублей (меньше на 18%), ОАО «Сбербанк России» - 22,51 млрд. рублей (больше на 36,5%).

#### Обеспеченность минеральными удобрениями

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

По состоянию на 7 мая текущего года, средняя цена наиболее потребляемых форм минеральных удобрений выросла по сравнению с 2014 г. и составляет: на аммиачную селитру –

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

15491 руб./т. (+23%), карбамид – 19228 руб./т. (+34%), калий хлористый – 12548 руб./т. (+13%), азофоску – 20560 руб./т. (+35%), аммофос – 25637 руб./т. (+32%).

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

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

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

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

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

Обеспеченность горюче-смазочными материалами

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

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

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

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

Наличие и готовность сельскохозяйственной техники к проведению сезонных полевых работ

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

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



## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Республике Башкортостан (95,7%), Республике Адыгея (95,7%), Липецкой области (95,6%), Волгоградской области (95,4%), Свердловской области (95,0%), Тульской области (95,0%).

Источник информации: Минсельхоз России

[http://mcx.ru/documents/file\\_document/v7\\_show/32520..htm](http://mcx.ru/documents/file_document/v7_show/32520..htm)

### 12.3. Краткий обзор земельного рынка Российской Федерации

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

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

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

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

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

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

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

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

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Договориться о переуступке права аренды с частным пользователем можно за 5–10 тыс. рублей за 1 га.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **14. Оценка рыночной стоимости Объекта оценки.**

### **14.1. Сравнительный подход к оценке стоимости 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)..

#### **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.

## ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

Исходя из критериев максимальной схожести аналогов с рассматриваемым земельным участком по местоположению и прочим характеристикам, были выбраны три сопоставимых объекта для рассматриваемого земельного участка. При этом учитывалось схожесть месторасположения, площадь участка, расстояние от областного центра, наличие обременений/улучшений и пр.

Таблица 12. Объекты-аналоги для Объекта оценки

	Месторасположение.	Площадь, сотка	Источник информации	Цена, руб.	Краткое описание аналога.
1	Пензенская область, Пензенский р-н.	1 000 000	<a href="http://www.roszem.ru/land/245409/">http://www.roszem.ru/land/245409/</a>	200 000 000	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
2	Пензенская область, Пензенский р-н, с.Краснополье.	2 320	<a href="https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_23.2_ga_snt_dnp_55_1650323">https://www.avito.ru/penza/zemelnye_uchastki/uchastok_23.2_ga_snt_dnp_55_1650323</a>	1 543 000	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.
3	Пензенская область, Мокшанский р-н, с.Широкоиссе.	35 627	<a href="http://www.roszem.ru/land/295941.html">http://www.roszem.ru/land/295941.html</a>	7 125 400	Земля с/х назначения для сельскохозяйственного производства, в собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

$K_i$ , величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта. Сравнительный (рыночный) подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о сделках или предложений на продажу. Оценщик анализирует реальные рыночные цены и сравнивает объекты с оцениваемым объектом. Этот подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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.). Так как 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, замедление роста ВВП, увеличения время экспозиции на земельном рынке и пр. факторы, продавцы земли более охотно идут на встречу покупателям, величина уторговывания достигает 20% в зависимости от ликвидности объекта. Оценщик считает разумным, использовать поправку в размере -19% для земель с/х назначения в Пензенской области.

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

**Площадь.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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>2</sup>.

*Таблица 13. 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 1**

Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Для расчета корректировки была использована степенная зависимость, поскольку она имеет лучший коэффициент аппроксимации.

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

- $K_{\kappa}$  – коэффициент корректировки;
- $S$  – площадь земельного участка, соток.

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

$$K_s = \frac{C_{OI}}{C_{OA}}, \text{ где:}$$

- $K_s$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

<sup>2</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 «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости 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 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

	Площадь земельного участка, соток	Коэффициент корректировки	Величина корректировки объектов аналогов, %
Объект исследования	673,3	1	
Аналог №1	1 000 000	0,71	141%
Аналог №2	2 320	0,93	108%
Аналог №3	35 627	0,75	133%

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

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



**ООО «Сэнтрал Групп»**

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

**Расчет рыночной стоимости Объектов оценки с применением о метода сравнения**

**продаж.**

*Таблица 15. Расчет рыночной стоимости земельного участка*

Элемент сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый	1	2	3
Цена продажи за сотку.	руб.		200	665	200
Общая площадь	сотка	673,3	1 000 000	2 320,0	35 627,0
Единица сравнения					
Корректировки	( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому. )				
<i>Имущественные права</i>	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	200,0
<i>Условия финансирования</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	200,0
<i>Условия продажи</i>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	200,0
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		дек.15	дек.15	дек.15	дек.15
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./сотка		200,0	665,1	200,0
<i>Уторговывание</i>					
Корректировка	%		-19	-19	-19
Скорректированная цена	руб./сотка		162,1	539,1	162,1
<i>Местоположение</i>		Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область	Пензенская область
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		162,1	539,1	162,1
<i>Назначение земель</i>		с/х	с/х	с/х	с/х
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./сотка		162,1	539,1	162,1
<i>Корректировка на площадь.</i>	сотка	673,3	1000000,0	2320,0	35627,0
Корректировка	%		41%	8%	33%
Скорректированная цена	руб./сотка		228,3	583,3	216,2
<i>Для выводов:</i>					
Общая валовая коррекция	руб./сотка		28,3	81,7	16,2
в % от первонач. величины		34,5%	14,2%	12,3%	8,1%
		0,9	0,86	0,88	0,92
Весовой коэффициент		100,0%	33%	33%	34%
Стоимость за ед. общей площади	руб./сотка	341,6	74,3	193,0	74,3
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>230 000</b>			

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки оставила: 230 000 руб.

## ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

### 14.2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки

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

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

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

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

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

Проблема согласования результатов в этом случае представляется в виде иерархии:

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

А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

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

В) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ООО «Сэнтрал Груп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка

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

*Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки:*

*земельного участка общей площадью 67 330 кв.м, расположенного по адресу: Россия, Пензенская область, Малосердобинский р-н, по состоянию на 11 декабря 2015 составляет:*

**230 000 рублей**

*(Двести тридцать тысяч рублей)*

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

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

Оценщик



Победоносцев А.Г.

11 декабря 2015 г.

**16. Список используемой литературы.**

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ);
4. Федеральные стандарты оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256;
5. Федеральные стандарты оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255;
6. Федеральные стандарты оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254;
7. Постановление Правительства Москвы от 04.12.2007 г. № 1046-ПП.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены распоряжением Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 10 2003 № 1102-р.
10. Болдырев, Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости, М, 1997г.
11. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
12. Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998г.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998г.
14. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости.
15. Дубров А.М., Мхитарян В.С., Трошин Л.И. Многомерные статистические методы: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000г.
16. Бюллетень по недвижимости «RWAY»
17. Журнал «Недвижимость и цены»
18. Материалы сети Интернет

**17. Перечень документов Заказчика.**

Документы, представленные Заказчиком, хранятся в архиве Оценщика.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
1	Свидетельство о государственной регистрации собственности земельного участка общей площадью 67 330 кв.м

**18. Перечень документов Оценщика.**

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

## **Приложение 1**

**Аналоги.**

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



## Продам земельный участок 10000.0 гектар в Пензенском районе, Пензенской области

Лот № 245409 (Размещен 24.07.2013)

Площадь	Цена	Цена за сотку
10 000.00 Га	200 000 000 р	200 р
	3 618 737 \$	4 \$
	3 220 379 €	3 €



### Контакты

89684048180

Сергей Александрович

Яндекс. Директ

### Участок

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: ведение сельского хозяйства

Вид права: собственность



**У реки! 10 соток за 350 тыс.руб.!**

Недорогие участки. У реки! Элект - во подключено! 350 тыс.руб. за 10 соток! [vaolino.com](http://vaolino.com) Адрес и телефон

# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



Все объявления в Пензе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

## Участок 23.2 га (СНТ, ДНП)

Размещено вчера в 08:09. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **1 543 000 руб.** ...

Продавец **Дмитрий Лёвин**

☎ Показать телефон

✉ Написать сообщение

Город **Пенза**





# ООО «Сэнтрал Групп»

отчет № 140/12/15-3/П об определении рыночной стоимости земельного участка



## Продам земельный участок 356.27 гектара в Широкоиссе с., Мокшанском районе, Пензенской области

Пенза - Самара (М5), Широкоисс с.

Лот № 295941 (Размещен 20.03.2014)

Площадь	Цена	Цена за сотку
356.27 Га	7 125 400 р	200 р
	128 925 \$	4 \$
	114 732 €	3 €

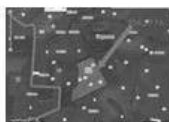
### Контакты

89684048180

Сергей Александрович

### Участок

Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	ведение сельского хозяйства
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога



микрорайон  
**«ЦЕНТР-2»**  
г. Железнодорожный

**Спеццены\***

\*с 1 по 30 июня 2015 года

- ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ
- РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

**ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ**

Застройщик ООО «Аврора»  
ЖСК и Устав ЖСК размещены на [www.pik.ru](http://www.pik.ru)

### Описание

356,27 Га сельскохозяйственной земли на трассе М5. Пензенская область, Мокшанский район, рядом с селом Широкоисс.

# ООО «Сэнтрал Групп»

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



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») Россия, 115008, Москва, Ул. Шарикоподшипниковская, д. 13, стр.62, тел.: (495) 921-2000, факс: (495) 223-5202 ИНН 771715093, КПП 775001001, ОГРН 54812987, ОГРН 1037739033202. 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>ВЫГОДОПРИБОРИТЕЛЬ:</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 (бездействиями) 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, утраченных 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 771715093, КПП 775001001  
р/с 407018106600050000010  
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 получил.

Генеральный директор /Стоянова В.Г.

  
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Победоносцев Антон Георгиевич

---

*(фамилия, имя и отчество)*

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

---

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 11 » июня 2008г., регистрационный № 004585  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 06 » декабря 2014 года.

Президент

С.А. Табакова

  
№018881 \*

# ООО «Сэнтрал Групп»

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



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



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

28.11.2014 07-07400/14

№  
11237/314-Ю 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



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.

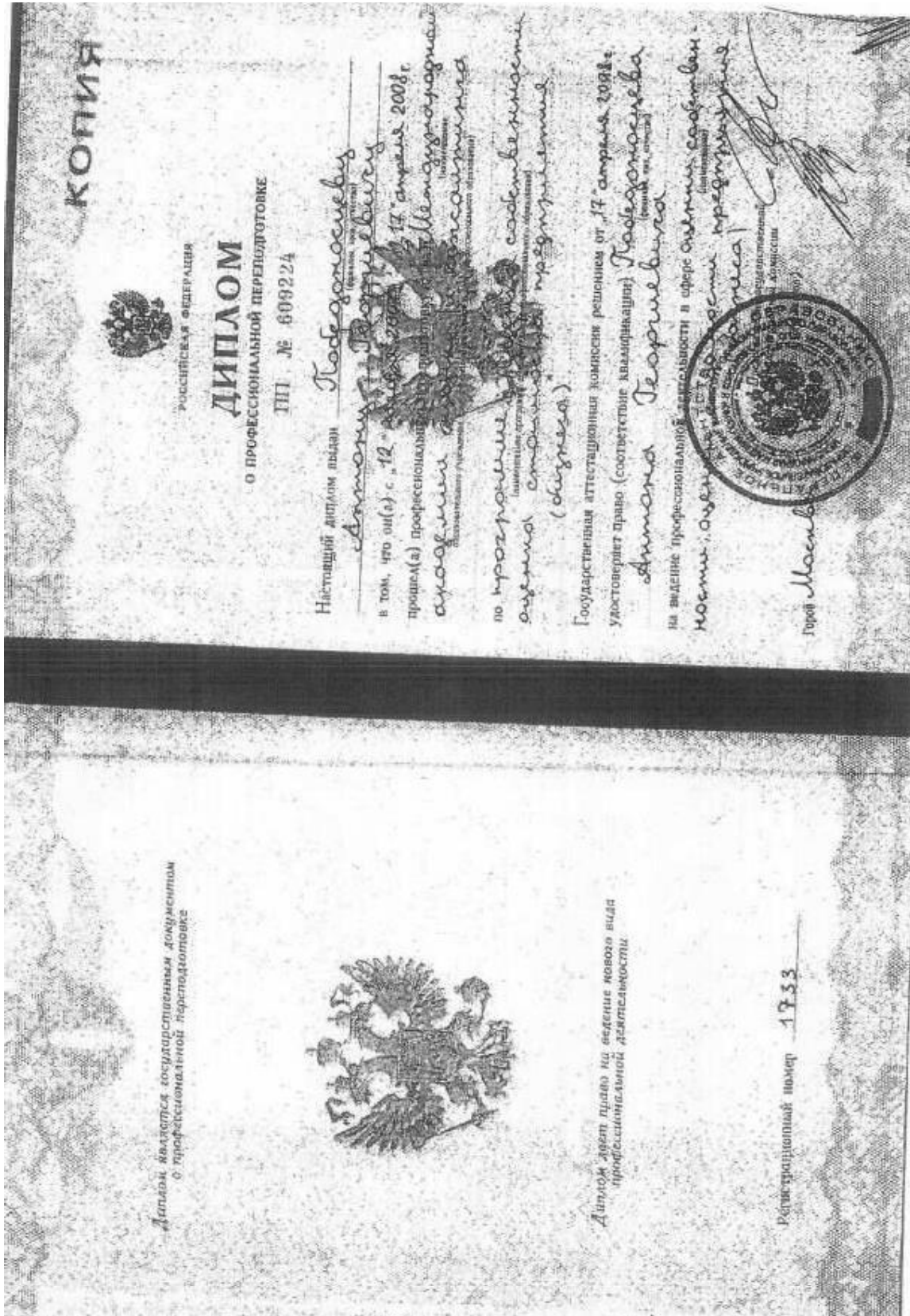
(подпись, ФИО)

МП



ООО «Сэнтрал Групп»

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



**Приложение 3**

**Документы Заказчика.**





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 58-АБ № 010826, дата выдачи 14.07.2011;

Дата выдачи:

"16" июля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 67330 кв. м, адрес объекта: Участок находится примерно в 3,4 км по направлению на юго-восток от ориентира с. Старое Славкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: р-н Малосердобинский

Кадастровый (или условный) номер: 58:17:130702:65

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" июля 2011 года сделана запись регистрации № 58-58-12/006/2011-216

Регистратор

Казенкин С.А.



МП (подпись)

58 АБ № 010995

